

**Sygn. akt: I C 1296/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Małgorzata Smulewicz**

Protokolant: Joanna Jakubczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko **K. G.**

o zapłatę

I. Zasądza od **K. G.** na rzecz (...) **W.** kwotę 663,55 zł (sześćset sześćdziesiąt trzy złote 55/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 304 (trzysta cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1296/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 marca 2017 roku, (...) **W.** wniosło o zasądzenie od **K. G.** kwoty 663,55 zł z tytułu zaległej części opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w roku 2014 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania (pozew k. 2-3)

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że **K. G.** jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położnym w **W.** przy ul. (...), stanowiącej udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu(...), oraz że prawo to przysługuje jej od dnia 11 kwietnia 2014 r.

W dniu 31 marca 2017 r. tutejszy Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 1428/17, w którym zasądził na rzecz (...) **W.** w całości zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 24)

Od powyższego nakazu zapłaty **K. G.** złożyła sprzeciw, w którym nakaz zaskarżyła w całości i wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 28-29).

Uzasadniając swe stanowisko, podniosła zarzut braku legitymacji biernej procesowej, gdyż w dniu 31 marca 2014 r. nie była użytkownikiem wieczystym wskazanej nieruchomości. Nie obciążał jej, zatem obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014. Ponadto wskazała na pismo powoda (...) **W.** z dnia 21 lipca 2015 r., które miało stanowić oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia dochodzonego niniejszym pozwem.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

K. G. jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położnym w W. przy ul. (...), stanowiącej udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...). Wskazany lokal K. G. nabyła w dniu 11 kwietnia 2014 r.

dowód: - okoliczności bezsporne;

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego związanej z przedmiotowym lokalem za rok 2014 wynosiła 924,40 zł.

dowód: - pismo z dnia 26 listopada 2011 r. k. 18;

Opłata roczna za rok 2014 w odniesieniu do lokalu, którego własność K. G. nabyła 11 kwietnia 2014 roku nie została uiszczona.

dowód: - okoliczność bezsporna;

Pismem datowanym na 21 lipca 2015 r. Zarząd D. Ś. (...) W. wskazał, że zaległość z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do K. G. wynosi 3,44 zł.

dowód: - pismo z 21 lipca 2015 r. k. 30;

Pismem datowanym na 3 listopada 2016 r. Zarząd D. Ś. (...) W. wskazał, że z uwagi na zmianę wykładni prawa rzeczowista wysokość należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obciążająca K. G. za rok 2014 wynosi 663,55 zł i odpowiada proporcjonalnej części opłaty rocznej, należnej za czas, w którym K. G. była użytkownikiem wieczystym wskazanej nieruchomości w roku 2014. W tym samym piśmie wezwał K. G. do uiszczenia wskazanej kwoty. Pismo zostało doręczone w dniu 10 listopada 2016 r.

dowód: - pismo z 3 listopada 2016 r. k. 21; zwrotne potwierdzenie odbioru k. 22;

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, dołączone do pozwu, a wskazane powyżej. Ich autentyczność ani wiarygodność nie były między stronami kwestionowane, nie wzbudziły również wątpliwości Sądu, przez co Sąd obdarzył je w pełni wiarą i uznał za wartościowy materiał dowodowy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stan faktyczny pomiędzy stronami był całkowicie bezsporny. Pozwana od dnia 11 kwietnia 2014 r. jest właścicielką lokalu numer (...) w budynku położnym w W. przy ul. (...) oraz- jako użytkownik wieczysty części gruntu, na którym położony jest przedmiotowy lokal- obowiązana jest do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 238 k.c. Zgodnie zaś z art. 71 ust. 4 przywołanej ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Mając powyższe na względzie, stwierdzić należy, że konieczność wpłacania opłaty rocznej jest obowiązkiem ustawowym, któremu każdy użytkownik wieczysty powinien czynić zadość bez wezwania, rokrocznie w terminie do 31 marca.

Sąd stanął na stanowisku, utrwalonym w orzecznictwie sądowym, w tym w wyroku Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IV CSK 284/13), stwierdzającym, że świadczenie z tytułu opłaty rocznej ma charakter świadczenia podzielnego, o którym mowa w art. 379 § 2 k.c. Wynika stąd, że w realiach niniejszej sprawy zobowiązanymi do jej uiszczenia jest zarówno poprzedni użytkownik wieczysty, którego prawo związane było z własnością zbywanego lokalu, jak i osoba, która stała się użytkownikiem wieczystym w wyniku zbycia wskazanego lokalu, tj. pozwana K. G.; w częściach odpowiadających okresowi, w jakim przysługiwało im prawo użytkowania wieczystego w roku 2014. Zarzut braku legitymacji biernej podnoszony w sprzeciwie od nakazu

zapłaty w świetle przedstawionych powyżej rozważań nie mógł się zatem ostać. Pozwana, jako uprawniona z tytułu użytkowania wieczystego była, bowiem zobowiązana do spełnienia nałożonego na nią ustawą świadczenia. W świetle powyższego Sąd uznał, że roszczenie powoda co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Stwierdził ponadto, że wysokość wskazywanej opłaty rocznej, odpowiadająca proporcjonalnej części należności za rok 2014, w której pozwanej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Wobec braku spełnienia swego świadczenia przez dłużnika Sąd tę właśnie kwotę zasądził na rzecz powoda.

Sąd nie podzielił oceny pozwanej, iż powód zrzekł się roszczenia, na wskazywać miała treść pisma z dnia 21 lipca 2015 r., w którym powód poinformował pozwaną o istnieniu po jej stronie obowiązku uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w określonej wysokości oraz powiadomił, że zaległości pozwanej wynosiły 3,44 zł. Zdaniem Sądu ze wskazanego pisma nie da wywieść się wniosku o tym, że powód złożył oświadczenie woli o wskazywanej przez pozwaną treści, tj. że wskazane pismo stanowi oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia z części opłaty za rok 2014 przypadającą na pozwaną. Zdaniem Sądu byłby to wniosek zbyt daleko idący, nieodpowiadający brzmieniu treści przywoływanego pisma ani nieznajdujący uzasadnienia w dyrektywach wykładni oświadczeń woli z art. 65 k.c. Sama zaś informacja, określająca wysokość aktualnej kwoty zobowiązania pozwanej na 3,44 zł, nie powinna być utożsamiana ze zrzeczeniem się przez powoda roszczenia przysługującego mu od pozwanej za okres 2014 r., zważywszy, że powód pozostawał w przekonaniu o stosowaniu przez sądy wykładni prawa, która nie uzasadniała obciążania pozwanej kosztami opłaty rocznej za rok 2014. Zdaniem Sądu oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia, aby móc uznać jego skuteczność, z uwagi na jego decydujące znaczenie we wzajemnym kształtowaniu zobowiązań stron, powinno być sformułowane w sposób jednoznaczny i niebudzący zasadniczych wątpliwości. Taka sytuacja bez wątplenia nie nastąpiła w tym przypadku.

O odsetkach Sąd orzekł stosownie do dyspozycji art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którą 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.

Wziąwszy pod uwagę, że z dniem 10 listopada 2016 r. pozwana odebrała pismo wzywające ją do zapłaty dochodzonego roszczenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia, Sąd uznał, że po upływie tego terminu pozwana pozostawała w zwłoce ze spełnieniem świadczenia. W związku z tym zasądził odsetki należne od pozwanej na rzecz powoda od dnia 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zawartą w art. 98 § 1 k.p.c. Strona pozwana w całości przegrała proces, przez co Sąd zasądził od niej na rzecz powoda koszty przezeń poniesione w sumie 304zł, na które złożyła się kwota 34 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwota 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, stosownie do § 2 pkt. 2 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.)

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w sentencji.