

**Sygn. akt: I C 1436/17**

## 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 **E. S.**

o zapłatę

I. Zasądza od **E. S.** na rzecz (...) **W.** kwotę 909,74 zł (dziewięćset dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi, w tym odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku, liczonymi:

- 1) od kwoty 177,80 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 2) od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 3) od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 4) od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 5) od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 316 (trzysta szesnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1436/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 marca 2017 r. powód (...) **W.** wniósł o zasądzenie od **E. S.** kwoty 909,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od kwot:

- 177,80 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;
- 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
- 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;

- 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

w tym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania (pozew k. 2-3)

W uzasadnieniu pozwu (...) W. wskazało, że E. S. jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części działki gruntu numer (...) położonej w W. przy ul. (...) (lokal (...)), jednakże nie uiszczała terminowo opłaty rocznej w pełnej wysokości.

W dniu 6 kwietnia 2017 r. tutejszy sąd, pod sygn. I Nc 1546/17, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził zgodnie z żądaniem pozwu.

E. S. dnia 9 maja 2017 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa. Uzasadniając swe stanowisko, zakwestionowała wysokość należnych opłat, jak również przyjętego w pozwie okresu naliczania odsetek, wskazując, że w przypadku uwzględnienia powództwa winny być naliczane od uprawomocnienia się wyroków ustalających wysokość stawki opłaty rocznej (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 26-27v).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

E. S. jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części działki gruntu numer (...) położonej w W. przy ul. (...) (lokal (...)).

dowód: - okoliczność niezaprzeczona.

Pismami datowanymi na 16 listopada 2011 roku Zarząd D. Ś. (...) W. wypowiedział E. S. dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, określając ją od 1 stycznia 2012 roku na 3% wartości gruntu dla lokalu niemieszkalnego w wysokości 137,32 zł w odniesieniu do miejsc postojowych (...)

dowód: - pisma z 16 listopada 2011 roku k. 29-30v;

Wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 9 kwietnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 352/15 oraz I C 353/15 ustalono, że aktualizacja wobec E. S. stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego związanego z prawem własności miejsc postojowych(...) w hali garażowej od 1 stycznia 2012 r. była zasadna.

dowód: - kopie wyroków w sprawie sygn. akt I C 352/15 oraz I C 353/15 k. 11 i k. 15;

E. S. nie uiszczała opłaty rocznej w pełnej wysokości od czasu aktualizacji stawki procentowej i ustaleniu jej na poziomie 3% wartości nieruchomości. Stan jej zadłużenia za okres 2012-2016 wyniósł 909,74 zł.

dowód: - zestawienie niezapłaconych należności k. 6-8, - wezwanie z 13 lutego 2017 r. k. 18-19.

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 co do zasady bezsporny. Pozwana jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części działki gruntu numer (...) położonej w W. przy ul. (...) związanej z własnością miejsc postojowych (...), w znajdującej się we wskazanym budynku hali garażowej. Jako użytkownik wieczysty części gruntu, na którym położony jest przedmiotowy lokal niemieszkalny obowiązana jest do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, zgodnie z dyspozycją wynikająca z art. 238 k.c.

Następnie podnieść trzeba, że zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Stosownie zaś do art. 72 ust. 1 przywołanej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Wskazać następnie należy, że postępowanie w przedmiocie zasadności ustalenia stawki procentowej przyjmowanej przy obliczaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało zakończone prawomocnymi wyrokami z 9 kwietnia 2017 r. wydanymi pod sygnaturą I C 352/15 oraz I C 353/15, a odnoszącymi się do każdego z miejsc postojowych w hali garażowej pozwanej, z którymi wiązał się udział w użytkowaniu wieczystym wskazanej nieruchomości. Stwierdzić na tej podstawie należało, że opłata roczna obowiązująca E. S. jako użytkownika wieczystego, została podniesiona ze skutkiem od 1 stycznia 2012 r. i naliczana była właściwie, tj. przy przyjęciu stawki procentowej 3%, i wynosiła 137,32 zł.

Mając powyższe na względzie, stwierdzić należało, że konieczność wpłacania opłaty rocznej jest obowiązkiem ustawowym, któremu każdy użytkownik wieczysty powinien czynić zadość bez wezwania, rokrocznie w terminie do 31 marca. W realiach niniejszego postępowania powód- (...) W.- udowodniło, że pozwana nie dokonywała terminowych wpłat w pełnej wysokości z tytułu użytkowania wieczystego. Kwota zadłużenia, wykazana w zestawieniach należności przedstawionych przez powoda, nie została skutecznie zakwestionowana przez pozwanego. Wynosiła łącznie 909,32 zł i stanowiła różnicę pomiędzy opłatą obliczaną przy przyjęciu stawki 1% i zaktualizowanej 3%. Wobec braku spełnienia swego świadczenia przez dłużnika Sąd tę właśnie kwotę zasądził na rzecz powoda.

Ponadto należało nadmienić, że z uwagi na to, że w sprawie zasadności wypowiedzenia stawki procentowej opłat rocznych toczyły się postępowania sądowe – zakończone 9 kwietnia 2015 r. – żadne z roszczeń sformułowanych w pozwie nie uległo przedawnieniu.

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. Zgodnie zaś z § 2 przywołanego art. w brzmieniu do 31 grudnia 2015 roku, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, zaś zgodnie z tymże przepisem w brzmieniu od 1 stycznia 2016 roku jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Wziąwszy pod uwagę, że termin płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest terminem ustawowym, dłużnik pozostaje w zwłoce począwszy od dnia następującego po tymże terminie zatem od 1 kwietnia każdego roku, w którym nie uiszczono opłaty rocznej bądź nie uiszczono opłaty w pełnej wysokości, z uwzględnieniem nowelizacji obowiązującej od 1 stycznia 2016 r. Z uwagi na to Sąd zasądził odsetki od kwoty zasądzonych z tytułu opat rocznych za okres 2012-2016 w następujący sposób: 177,80 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 183,10 zł od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty.

Jednocześnie Sąd zważył, że nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia strony pozwanej odnoszące się do naliczania odsetek od dnia uprawomocnienia się wyroku ustalającego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Aktualizacja opłaty rocznej, związana ze zmianą procentową wartości nieruchomości, dokonana względem pozwanego, wynikała bowiem wprost z ustawy. Zmiana wysokości opłaty, dochodzona niniejszym postępowaniem nie wynikała z nowego oszacowania wartości nieruchomości, ale jak wskazano, ze zmiany liczby procentowej dokonanej wraz ze zmianą ustawy w tym zakresie. Niezasadne było zatem ograniczenie okresu należności odsetkowych w sposób podnoszony w odpowiedzi na pozew, tj. od uprawomocnienia się wyroków w sprawie ustalenia zasadności wypowiedzenia wysokości roszczenia. Wyroki te nie wpływały bowiem na ukonstytuowanie się zobowiązania, stanowiącego podstawę wysuwanego w niniejszym postępowaniu roszczenia.

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 316 zł, na które złożyła się kwota 46 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.