

**Sygn. akt I C 1568/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

**Przewodniczący** : SSO w SR Iwona Kizerwetter-Kramarz

**Protokolant**: Sylwia Krasowska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko S. D.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego S. D. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę złotych 21.652,22 (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt dwa i 22/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty złotych 10.826,11 (dziesięć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć i 11/100) od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty złotych 10.826,11 (dziesięć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć i 11/100) od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego S. D. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę złotych 3.483,00 (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

sygn. akt I C 1568/13

## UZASADNIENIE

Powód miasto s.W.pozwem złożonym w dniu 27 marca 2013 r. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, by pozwany S. D.zapłacił mu kwotę 21.652,22 zł z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od kwoty:

- 10.826,11 zł do dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty
- 10.826,11 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty

wraz z kosztami procesu oraz kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany jest użytkownikiem wieczystym ułamkowych części działki gruntu położonej w W.przy ul (...)oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)z obrębu (...)jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...). (**pozew z załącznikami – k. 1 – 51**)

W dniu 16 kwietnia 2013 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał, aby pozwany zapłacił powodowi kwotę 21.652,22 zł z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od kwoty:

- 10.826,11 zł do dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty
- 10.826,11 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty

oraz kwotę 2.670,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni, albo wniósł w tym terminie sprzeciw do Sądu. (**nakaz zapłaty – k. 52**)

Pozwany złożył od ww. orzeczenia sprzeciw zaskarżając je w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości. (**sprzeciw z załącznikami – k. 55 – 76**)

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

Powód miasto s.W.jest właścicielem gruntu położonego w W.przy ul. (...). Użytkownikiem wieczystym części ułamkowej działki gruntu nr (...)z obrębu (...)położonej w W.przy ul. (...)jako prawa związanego z własnością lokali nr (...)jest S. D.. (**bezsporne**)

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgi Wieczyste o numerach (...). (**bezsporne potwierdzone przez wydruki z ksiąg wieczystych – k. 4 – 34**)

Pismem datowanym na dzień 12 listopada 2007 roku miasto s. W.wypowiedziało pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...)położonego w budynku posadowiony przy (...)w W.wskazując, że od dnia 1 stycznia 2008 roku stawka ta wynosić będzie 2.727,84 zł. Zawiadomienie zostało przesłane S. D.na adres ul. (...), (...)-(...) W.. Przesyłka po dwukrotnym awizowaniu w dniach 26.11.2007 r. i 03.12.2007 r. została zwrócona nadawcy w dniu 14 grudnia 2007 r. z uwagi na brak podjęcia. (**pismo wraz z kopią koperty 38 – 39v**)

Pismem datowanym na dzień 12 listopada 2007 roku miasto s. W.wypowiedziało pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...)położonego w budynku posadowiony przy (...)w W.wskazując, że od dnia 1 stycznia 2008 roku stawka ta wynosić będzie 3.750,78 zł. Zawiadomienie zostało przesłane S. D.na adres ul. (...), (...)-(...) W.. Przesyłka po dwukrotnym awizowaniu w dniach 26.11.2007 r. i 03.12.2007 r. została zwrócona nadawcy w dniu 14 grudnia 2007 r. z uwagi na brak podjęcia. (**pismo wraz z kopią koperty 41 – 42v**)

Pismem datowanym na dzień 12 listopada 2007 roku miasto s. W.wypowiedziało pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...)położonego w budynku posadowiony przy (...)w W.wskazując, że od dnia 1 stycznia 2008 roku stawka ta wynosić będzie 1.790,14 zł. Zawiadomienie zostało przesłane S. D.na adres ul. (...), (...)-(...) W.. Przesyłka po dwukrotnym awizowaniu w dniach 26.11.2007 r. i 03.12.2007 r. została zwrócona nadawcy w dniu 14 grudnia 2007 r. z uwagi na brak podjęcia. (**pismo wraz z kopią koperty 44 – 45v**)

Pismem datowanym na dzień 12 listopada 2007 roku miasto s.W.wypowiedziało pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...)położonego w budynku posadowiony przy (...)w W.wskazując, że od dnia 1 stycznia 2008 roku stawka ta wynosić będzie 2.727,84 zł. Zawiadomienie zostało przesłane S. D.na adres ul. (...), (...)-(...) W.. Przesyłka po dwukrotnym awizowaniu w dniach 26.11.2007 r. i 03.12.2007 r. została zwrócona nadawcy w dniu 14 grudnia 2007 r. z uwagi na brak podjęcia. (**pismo wraz z kopią koperty 47 – 48v**)

W dniu 13 czerwca 2012 r. S. D. złożył w Wydziale (...) pismo, w którym wskazał, że korespondencja dotycząca nieruchomości przy ul. (...) w W. kierowana była na adres (...), (...) - (...) W.. (**poświadczona kopia pisma – k. 83**)

Pozwany na dzień 26 listopada 2013 r. zameldowany był pod adresem ul. (...) w W.. (**wydruk z systemu ewidencji ludności – k. 84**)

Z uwagi na brak uiszczenia przez S. D. opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2009 – 2012 miasto (...) W. pismem z dnia 31 stycznia 2013 roku wezwało go do zapłaty kwoty 319.642,56 złotych z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste wyżej opisanych nieruchomości gruntowych doliczając do wskazanej kwoty odsetki za zwłokę. Wezwanie zostało doręczone w dniu 18 lutego 2013 r. Kwota obejmująca zadłużenie z tytułu braku uregulowania opłaty za użytkowanie wieczyste części ułamkowej działki gruntu nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) jako prawa związanego z własnością lokali nr (...) wskazana w wezwaniu wynosiła łącznie 21.652,22 zł. (**pismo wraz z recepisem – k. 50 – 51**)

Na dzień 12 marca 2013 r. odnotowane zadłużenie S. D. względem miasta S. W. wynosi 404.887,50 zł w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste oraz 17.001,45 skapitalizowanych odsetek o rzeczowej kwoty. (**karty kontowe – k. 35 – 37v**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a wskazane wyżej dokumenty.

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i autentyczność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwała żadnych wątpliwości.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka G. S., albowiem w świetle przedłożonych przez powoda dokumentów okoliczność na jaką miała ona zostać przesłuchana straciła znaczenie albowiem zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia.

Sąd nie przesłuchiwał także pozwanego, albowiem zarządzeniem z dnia 26 listopada 2013 r. (protokół – k. 88) pozwany został obowiązany do osobistego stawiennictwa na następnym terminie rozprawy pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania w charakterze strony. Zawiadomienie o terminie rozprawy wraz z zobowiązaniem do osobistego stawiennictwa zostało wysłane do S. D. w dniu 26 listopada 2013 r. (k. 79) i jak wynika ze znajdującego się w aktach sprawy receptu zostało odebrane w dniu 28 listopada 2013 r. (k. 99-99v)

Po zamknięciu rozprawy o godzinie 9:25 w dniu 23 kwietnia 2014 r. na salę rozpraw (o godzinie 9:37) przyniesione zostało pismo pozwanego złożone w tym samym dniu o godzinie 9:21, w którym pozwany wniósł o odroczenie terminu rozprawy (wyznaczonej na godzinę 9:00) z uwagi na fakt, że w tym samym dniu został wezwany na godzinę 9:30 w charakterze świadka na rozprawę w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie.

W ocenie Sądu wniosek ten nie zasługiwał na uznanie jako, że został on za późno. Po pierwsze pozwany był świadomy od dłuższego czasu o dacie i godzinie wyznaczenia rozprawy w niniejszej sprawie. Ponadto jak wynika z załączonego do wniosku wezwania z Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie został on wysłany w dniu 3 kwietnia 2014 r., pozwany nie wskazał kiedy otrzymał przedmiotowe wezwanie jednakże nawet przy założeniu, że odebrał je po dokonaniu podwójnej awizacji ostatniego dnia upływu terminu a pierwsza próba doręczenia odbyła się 6 kwietnia to w dalszym ciągu pozwanemu pozostawały 3 dni na prawidłowe zawiadomienie Sądu, tak by pismo z wnioskiem mogło zostać prawidłowo przedstawione do rozpoznania.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu działalność strony pozwanej było jedynie próbą nieuzasadnionego wydłużenia postępowania, a zatem nie zasługiwało na udzielenie ochrony przez ponowne otworzenie zamkniętej już rozprawy.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 tj. z uwagi na fakt, że rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej.

Pozwany wskazywał, że złożył wniosek o wznowienie postępowania zakończonego ostateczną decyzją zatytułowaną jako wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Instytucja przewidziana w art. 177 § 1 pkt 3 dotyczy zaś sytuacji w której, treść decyzji administracyjnej, będzie stanowić konieczny element podstawy rozstrzygnięcia merytorycznego lub formalnego danej sprawy cywilnej (confer postanowienie SN z 30 listopada 2000 r., I CKN 309/00, LexPolonica nr 2438147). Oznacza to, że zagadnienie jakie rozpatrywane byłoby na gruncie prawa administracyjnego musiałyby mieć prejudycjalny charakter w stosunku do zagadnienia rozpatrywanego na gruncie prawa cywilnego a nadto postępowanie administracyjne musiałyby kończyć się wydaniem decyzji.

W sprawie niniejszej stwierdzić należy, że brak jest zaistnienia ww. elementów. Wskazać bowiem należy, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 z późn. zm.) dotyczące procedur aktualizacyjnych opłaty rocznej nie przewidują wznowienia postępowania. Użytkownik wieczystemu w tym zakresie przysługuje ewentualne roszczenie o zwrot nienależnie wpłaconej opłaty.

Zatem wniosek pozwanego pozbawiony był podstaw, albowiem nie istniała możliwość wszczęcia przez organ administracyjny postępowania w sprawie o wznowienie.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił złożony w odpowiedzi na pozew wniosek o zawieszenie postępowania na mocy art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.

Przechodząc zaś do dalszych rozważań wskazać należy, że instytucja użytkowania wieczystego jest formą władania rzeczą cudzą. Artykuł 233 kodeksu cywilnego określa granice i treść prawa użytkowania wieczystego. W świetle powyższego przepisu, użytkownik wieczysty, będąc we władaniu własności Skarbu Państwa lub gminy musi liczyć się z ograniczeniami wynikającymi z ustawy, zasad współżycia społecznego oraz z umowy. W szczególności należy mieć na względzie obowiązek wieczystego użytkownika w postaci uiszczenia opłaty rocznej (art. 238 k.c.).

Opłata za użytkowanie wieczyste ma charakter cywilnoprawny i znajduje podstawę w treści umowy, natomiast prawo do jej aktualizacji wynika z treści art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do treści art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 roku, Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po roku, w którym ustanowiono wieczyste użytkowanie. Zgodnie natomiast z wyżej powołanym art. 77 ust. 1 wspomnianej ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej musi spełniać warunki określone w ustawie, a zatem winno zostać dokonane pisemnie najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego nową opłatę. Wszystkie te wymogi dla przyjęcia skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej od dnia 31 grudnia 2007 roku powód dochował.

Podkreślenia wymaga, że opłata roczna z góry za dany rok do dnia 31 marca powinna być uiszczana bez wzywania do dokonania tej zapłaty. Zgodnie bowiem z treścią art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty nieruchomości jest zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej przez cały czas użytkowania wieczystego i do wnoszenia jej do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok - z wyjątkiem roku, którym zostało to prawo ustanowione.

Należy mieć na uwadze, że pozwany w odpowiedzi na pozew nie kwestionował faktu, że jest obowiązany do ponoszenia opłaty rocznej, a jedynie kwestionował wysokości zaktualizowanej przez powoda opłat, z uwagi na fakt, że nie otrzymał wypowiedzenia stawki na prawidłowy adres.

W tym stanie rzeczy rozważyć należało czy w rzeczywistości powód dokonał w sposób prawidłowy wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Korespondencja skierowana do pozwanego była wysłana na adres ul. (...), (...)-(...) W.. Pozwany zaś wskazywał, że w okresie w jakim zostało przesłane do niego pismo zamieszkiwał na ul. (...).

Wskazać przy tym należy, że pozwany zameldowany jest pod adresem, na który skierowano wypowiedzenie, co stwarza wzruszalne domniemanie, że zamieszkuje on pod danym adresem.

Jednakże to co w ocenie Sądu przeważało za uznaniem, że pozwany w rzeczywistości miał swoje centrum życiowe w lokalu przy ul. (...) jest złożenie przez niego dopiero w dniu 13 czerwca 2012 r. oświadczenia by korespondencją dotyczącą nieruchomości przy ul. (...) kierować na adres ul. (...) w W.. Zatem zdaniem Sądu tłumaczenie, że pozwany nie przebywał w ww. lokalu jest o tyle niewiarygodne, że skoro pozwany miał świadomość ciężących na nim obowiązków to jako osoba prowadząca w sposób należyty swe sprawy finansowe dochowałby staranności i powiadomił miasto s.o zmianie adresu, pod którym przebywa.

Tym samym w ocenie Sądu doręczenie wypowiedzenie z dnia 12 listopada 2007 r. było dokonane prawidłowo, a z uwagi, że zawiera wymagane przez prawo elementy, było też skuteczne. Bezsprzecznym był także fakt, że pozwany nie uiszczał opłaty w całości na przestrzeni lat 2005 – 2012.

Mając na względzie powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając odsetki ustawowe od kwoty wskazanej w punkcie 1 wyroku, albowiem obowiązek uiszczenia stosownej opłaty konkretyzuje się z dniem 31 marca danego roku. W związku z tym, pozwany winny jest powodowi odsetki za zwłokę liczone od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia, tj. od 1 kwietnia 2011 roku i od 1 kwietnia 2012 roku.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Kosztami niezbędnymi poniesionymi przez powoda w toku procesu była opłata sądowa od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego reprezentującego go pełnomocnika.

W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanego kwotę 1.083 zł z tytułu obowiązku zwrotu uiszczonej przez powoda opłaty od pozwu. A nadto mając na uwadze charakter sprawy, niezbędny nakład pracy pełnomocnika pozwanego w przyczynieniu się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, zasądził na rzecz pozwanych od powoda w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 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.2013.490) kwotę 2.400,00 zł tytułem zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Oznacza to, że pozwany jest zobowiązany zwrócić powodowi łącznie 3.483,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wobec czego Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu.