

sygn. akt I C 2263/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokółant: A. K.

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa- Dyrektora Oddziału (...) w W. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej

przeciwko S. S., J. S.

o zapłatę

1. zasądza od S. S., J. S. solidarnie na rzecz powoda Skarbu Państwa- Dyrektora Oddziału (...) w W. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej kwotę 10. 892,47 (dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dwa 47/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2400 złotych (dwa tysiące czterysta) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia kwotę 137,00 (sto trzydzieści siedem) złotych tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony.

**Sygn. akt I C 2263/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22.04.2013 r. Skarb Państwa – Dyrektor Oddziału (...) w W. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. wniósł przeciwko S. S. i J. S. o zapłatę solidarnie kwoty 10892, 47 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na dochodzoną kwotę składają się równowartość opłat rocznych za rok 2009 i 2010 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wysokości 9.982, 30 zł oraz kwota 910, 17 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za zwłokę wg stanu na dzień 10.04.2013 r. (pozew – k. 2-6).

Nakazem zapłaty z dnia 4.06.2013 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie nakazał pozwany, aby zapłacili na rzecz powoda solidarnie dochodzoną pozwem kwotę wraz z ustawowymi odsetkami, a także kwotę 2.400, 00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni, bądź aby w tym terminie wnieśli do Sądu sprzeciw (nakaz zapłaty – k. 7).

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwani zaskarżyli przedmiotowy nakaz w całości wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że z uwagi na otrzymanie zawiadomienia o nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego złożyli do Samorządowego Kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że opłata jest uzasadniona w innej wysokości. Następnie od decyzji SKO, które ustaliło opłatę w kwocie 4.553, 00 zł wnieśli do Sądu sprzeciw. Postępowanie sądowe zostało zawieszono na zgodny wniosek stron, zaś wobec nie złożenia wniosku o jego podjęcie – umorzono po upływie roku. W związku z powyższym sprawa nie została rozstrzygnięta co do istoty. Nadto pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia (sprzeciw – k. 8-9).

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

S. S. i J. S. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 5-06-17 (bezsporne).

Zawiadomieniem z dnia 21.11.2008 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział regionalny w W. wypowiedziała użytkownikom wieczystym wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wobec zmiany jej wartości. Jednocześnie od dnia 1.01.2009 r. zaoferowana została nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 5.926, 23 zł (k. 30).

Wnioskiem z dnia 19.12.2008r. S. S. i J. S. wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości. Jednocześnie wnioskodawcy zakwestionowali operat szacunkowy, na podstawie którego ustalona została wartość nieruchomości wskazując m.in., że do podejścia porównawczego rzeczoznawca uwzględnił w próbie reprezentatywnej tylko 12 transakcji, a nadto, że rzeczoznawca w sporządzonym, operacie przyjął ceny wraz z podatkiem VAT, podczas gdy zobligowany był do przyjęcia cen netto. Wnioskodawcy wskazali również, że rzeczoznawca nie zastosował się do standardów zawodowych poprzez nie opisanie nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej pod względem cen rynkowych (wniosek – k. 42).

Postanowieniem z dnia 6.07.2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie umorzył postępowanie w sprawie z powództwa J. S. i S. S. przeciwko Skarbowi Państwa – Wojskowej Agencji mieszkaniowej w W. stosownie do treści art. 182 § 1 k.p.c. Wniosek o podjęcie postępowania zawieszono na zgodny wniosek stron nie został bowiem zgłoszony w ciągu roku od daty postanowienia o zawieszeniu (k. 31).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i wskazane wyżej dokumenty, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 232 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym (§ 1). W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (§ 2). Stosownie do przepisu art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie zaś z art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) 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. Zobowiązaniem do zapłaty opłaty rocznej jest podmiot, któremu przysługuje przymiot wieczystego użytkownika

w dniu 1 stycznia danego roku. Data ta określa więc datę powstania obowiązku zapłaty i osobę zobowiązaną, zaś data 31 marca jest terminem wymagalności już wcześniej powstałego obowiązku zapłaty.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostawało, że pozwani S. S. i J. S. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej W. przy ul. (...). Pozwani nie negowali przy tym swojego obowiązku w postaci wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W toku postępowania podnosili jednak, że kwestia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nie została rozstrzygnięta co do istoty, wobec czego uiszczają opłaty w wysokości określonej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w orzeczeniu z dnia 29.12.2003 r.

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwani podnieśli nadto zarzut przedawnienia roszczenia, wobec czego w pierwszej kolejności należało rozważyć tę kwestię. W myśl art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 zd. pierwsze k.c.). Stosownie zaś do art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Mając na uwadze brzmienie powyższych regulacji, w ocenie Sądu wytoczenie powództwa o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przerwało skutecznie bieg przedawnienia roszczenia strony powodowej. Termin przedawnienia zaczął więc biec od nowa od momentu umorzenia przedmiotowego postępowania, tj. od dnia 6.07.2012 r. Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został w dniu 22.04.2013 r. Wobec powyższego nie ulegało wątpliwości, że roszczenie strony powodowej nie uległo przedawnieniu.

W toku postępowania strona pozwana podnosiła, że kwestia w przedmiocie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie została rozstrzygnięta toteż pozwani uiszczają opłatę z tego tytułu w dotychczasowej wysokości, tj. w wysokości określonej wypowiedzeniem z dnia 29.12.2003 r. W ocenie Sądu twierdzenia te nie zasługiwały na uwzględnienie. Rację bowiem przyznać należało stronie powodowej, która wskazywała, iż kognicja Sądu w przedmiotowym postępowaniu nie obejmuje kwestii ustalenia wysokości stawki użytkowania wieczystego. W kontekście powyższego Sąd zważył, że stosownie do treści art. 80 i art. 78 ust. 2 u.g.n., użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zaś wniesienie w terminie sprzeciwu od orzeczenia SKO w tym przedmiocie powoduje, że orzeczenie to traci moc. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad SKO, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie SN z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 59/04, Biul. SN 2005, Nr 4, poz. 15). Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Treść art. 80 ust. 2 u.g.n. wskazuje, że złożenie sprzeciwu skutkuje przekazaniem przez SKO pierwotnego wniosku i akt sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Zatem charakteru pozwu nabiera w tym przypadku pierwotny wniosek, a nie sprzeciw, a zakres kognicji sądu wyznaczają stanowiska stron, co do sposobu i wysokości stawek wyrażone w tym wniosku użytkownika wieczystego (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2013 r., sygn. akt VI ACA 970/12). Również w ww. postępowaniu strona powodowa może kwestionować operat szacunkowy, na podstawie którego ustalona została wartość nieruchomości przy uwzględnieniu której następnie ustalono należną opłatę.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy zważyć należało, że wobec umorzenia postępowania w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego aktualność zachowała stawka wskazana przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – Oddział regionalny w W. w wypowiedzeniu z dnia 28.11.2008 r., tj. kwota 5.926, 23 zł. Powodowie

nie wykazali przy tym, ażeby stawka ta została obniżona do kwoty 4.553, 00 zł – nie przedłożyli bowiem żadnego orzeczenia w tym przedmiocie. Wobec powyższego należało uznać, iż powodowie od dnia 1.01.2009 r. winni byli uiszczać opłatę ww. wysokości. Bezsprzeczonym pozostawało, że powodowie uiszczali opłatę w wysokości wskazanej w orzeczeniu z 29.12.2003 r., tj. w kwocie 935, 08 zł. Nie ulegało zatem wątpliwości, iż za lata 2009-2010 powód uprawniony jest do dochodzenia od nich kwoty 9.982, 30 zł (11.852, 46 zł – 935, 08 zł – 935, 08 zł). W ocenie Sądu zasadnym było nadto żądanie powoda w zakresie kwoty 910, 17 zł. Kwota ta stanowiła równowartość skapitalizowanych odsetek za okres od dnia 28.07.2012 r., tj. od dnia prawomocnego umorzenia postępowania odwoławczego od aktualizacji opłaty rocznej do dnia 10.04.2013 r.

Reasumując pozwani są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i zobowiązani są z tego tytułu do uiszczania opłat rocznych (art. 238 k.c.) w stosunku do właściciela tejże nieruchomości. Właściciel nieruchomości może dochodzić zapłaty z tego tytułu, realizując w ten sposób swoje uprawnienie wynikające z przepisów prawa. Dlatego też powództwo na mocy art. 238 k.c. należało uwzględnić w całości.

Sąd uwzględnił również żądanie odsetkowe strony powodowej wyrażone w pozwie. Żądanie to uzasadnione było dyspozycją przepisu art. 481 § 1 k.c., wedle którego wierzyciel może domagać się odsetek za okres opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W niniejszej sprawie powód dochodził odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu. Nie ulegało przy tym wątpliwości, iż w tym dniu pozostawał już w opóźnieniu ze spełnieniem należnego powodowi świadczenia.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 238 k.c. i art. 481 § 1 k.c. orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W niniejszej sprawie Sąd w całości uwzględnił powództwo wytoczone przez Skarb Państwa – Dyrektora Oddziału (...) w W. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W., dlatego też to pozwani są tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę i w związku z tym obowiązani są zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu.

Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik powoda w pozwie wniósł o zasądzenie kosztów procesu. Koszty poniesione w niniejszej sprawie przez powoda stanowiło wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 2.400, 00 złotych - § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

Sąd nakazał nadto ponadto pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państw – Kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie kwotę 137, 00 zł. Kwota ta stanowiła należną w niniejszej sprawie opłatę od pozwu, od której powód był zwolniony.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 3 wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu S. S..