

**Sygn. akt: I C 2506/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Magdalena Grubek

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta S. W.**

przeciwko **E. R.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda Miasta S. W. na rzecz pozwanej E. R. kwotę 2.400,00 zł (dwóch tysięcy czterystu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt: I C 2506/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 marca 2013 r. powód Miasto S. W. domagało się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej E. R. kwoty 10.526,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo wskazanych w treści pozwu do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2013 r. Sąd odrzucił pozew w części, tj. co do kwoty 3.518,36 zł.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

E. R. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), położonej w W. przy ul. (...). BW /bezsporne, k. 3-12/.

Decyzją nr (...)z dnia 14 listopada 2006 r. Prezydent m. st. W. ustanowił na rzecz E. R. na 99 lat prawo użytkowania wieczystego części gruntu o powierzchni 1.196,00 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...)z obrębu(...), położonego w W. przy ul. (...), w (...)części. Ustalono również czynsz symboliczny w wysokości netto 17.920,00 zł, stanowiący 0,3% ceny gruntu /k. 58-66/.

W dniu 24 czerwca 2008 r. została zawarta umowa ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu między przedstawicielami Miasta S. W. a E. R..

Przedmiotem umowy była nieruchomości gruntowa położona w W. przy ul. (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym na działce ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1.196,00 m<sup>2</sup>.

E. R. i pozostali stawający, tj. M. G. i R. Z. byli spadkobiercami (po 1/3 części spadku każde z nich) S. G., który w terminie złożył wniosek o przyznanie mu własności czasowej ww. gruntu.

Przedstawiciele Miasta S.W. ustanowili na 99 lat i na rzecz E. R., M. G. i R. Z. prawo użytkowania wieczystego w udziałach po o, (...) części gruntu oznaczonego jako działka nr (...) z obrębu (...)

Ustalono, że z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu E. R. i pozostali spadkobiercy S. G. będą płacili czynsz symboliczny, którego łączna wysokość została określona na kwotę 17.920,00 zł netto. Termin zapłaty czynszu ustalono na dzień 31 marca każdego roku /k. 14-18/.

Decyzją nr (...) z dnia 03 czerwca 2011 r. Burmistrz D. Ś. m. st. W. orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przysługującego R. Z., M. G. i E. R. /k. 32-45/.

W dniu 05 grudnia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało decyzję w sprawie sygn. akt: KOC 2573/Go/13, którą uchyliło pkt. 3 i 4 ww. decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 14 listopada 2006 r. z powodu wydania jej w tej części bez podstawy prawnej /k. 97-98/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty dołączone do akt sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Przepis art. 232 § 1 k.c. stanowi, że 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.

Przepis art. 238 k.c. stanowi nadto, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Rozwinięciem tego unormowania jest przepis art. 71 u.g.n., który m. in. stanowi, że 1. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

W niniejszej sprawie powództwo podlegało oddaleniu, gdyż powód nie wykazał ani zasady, ani wysokości dochodzonego świadczenia.

Nie ulegało wątpliwości, że decyzją z dnia 05 grudnia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło pkt. 3 i 4 ww. decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 14 listopada 2006 r., które dotyczyły ustalenia wysokości czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu stanowiącego ww. działkę nr (...). W uzasadnieniu decyzji SKO wskazało, że uchwała Rady m. st. W. nr (...) z dnia 13 listopada 2003 r., na którą powołano się w ww. decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 14 listopada 2006 r., nie obowiązywała w dacie jej podejmowania, gdyż została uchylona (m. in. przepisy dotyczące wysokości procentowej czynszu symbolicznego) wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19 października 2006 r.,

I SA/Wa (...). WSA stwierdził bowiem, że w uchylonym zakresie uchwała ta została wydana z naruszeniem prawa i nie podlegała wykonaniu. Z tych względów decyzja Prezydenta m. st. W. została uznana za częściowo nieważną.

Zdaniem Sądu nie sposób nie zauważyć, że stawki czynszu symbolicznego użyte zarówno w ww. decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 14 listopada

2006 r. i umowie w formie aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2008 r., były tożsame, gdyż dla działki gruntu nr (...) przewidywały stawkę 17.920,00 zł. Uchylone przepisy § 2 ust. 3, § 3 ust. 1 pkt 2 i § 5 ust. 2 ww. uchwały z dnia

13 listopada 2003 r. stanowiły odpowiednio, że „czynsz symboliczny lub opłaty roczne z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się według stawki procentowej od ceny gruntu, wysokość stawek procentowych czynszu symbolicznego z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustanawianego na rzecz dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych, uzależniona jest od celu, na jaki grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste i wynosi za grunty oddawane pod budownictwo mieszkaniowe, a także grunty zabudowane domami mieszkalnymi – 0,3% ceny gruntu, aktualizacji wysokości czynszu symbolicznego lub opłat rocznych dokonuje się na zasadach i w trybie określonym ustawą”. Identyczne zasady co do sposobu obliczania i wysokości czynszu symbolicznego zostały przyjęte w ww. umowie z dnia 24 czerwca 2008 r. (por. choćby § 2 ust. 1 pkt 2 lit. a tej umowy). Oznaczało to, że postanowień umowy z dnia 24 czerwca 2008 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu nie można było odczytywać w oderwaniu od częściowo uchylonej uchwały Rady m. st. W. z dnia 13 listopada 2003 r., a także częściowo uchylonej decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 14 listopada 2006 r. W powołanym wyżej zakresie, tzn. co do sposobu ustalania wysokości czynszu symbolicznego, przyjętych stawek opłat oraz sposobu aktualizacji, umowa z dnia 24 czerwca 2008 r. musiała zostać uznana za nieważną (art. 58 § 1 k.c.). Pogląd ten znalazł potwierdzenie w orzecznictwie wydanym na gruncie przepisu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), choćby w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 lipca 2006 r.,

I OSK 622/06, w którym wyjaśniono, że czynsz dekretowy wyraża zależny charakter uzyskanego przez byłych właścicieli prawa do ich dotychczasowego gruntu, i w tym znaczeniu jest symboliczny, gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały, ponieważ nie ma w dekrecie podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależnienia wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości.

Niezależnie od powyższego Sąd pragnie podkreślić, że powód nie wykazał w żadnym stopniu wysokości dochodzonego roszczenia. Jak już wyjaśniono, roszczenie powoda było oparte na częściowo nieważnej umowie z dnia 24 czerwca 2008 r., która ustalała m. in. wysokość czynszu symbolicznego za użytkowanie wieczyste działki nr (...) na kwotę 17.290,00 zł. Uwzględniając udział pozwanej w gruncie, należną od niej opłatę z tytułu użytkowania wieczystego można by wyliczyć w wysokości (17.920,00 zł : 3 ≈ 5.973,33 zł). Tymczasem, ostateczne wezwanie do zapłaty wystosowane do pozwanej wskazywało na zgoła inne kwoty (6.942,38 zł z odsetkami za 2010 r. i 3.593,82 z odsetkami za 2011 r.) /k. 13/, przy czym ani w pozwie, ani w replice na sprzeciw od nakazu zapłaty powód nie przedstawił sposobu wyliczenia tych kwot.

Sąd zważył, że jakkolwiek pozwana uzyskała korzystny dla siebie wynik procesu, to jednak zgłoszony przez nią zarzut potrącenia /k. 22/ okazał się oczywiście nieuzasadniony. W sprawie nie zostały wykazane ani podstawy do naliczania odszkodowania od powodowego Miasta S. W., ani tym bardziej jego wysokość.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując, że powód był obowiązany zwrócić pozwanej jako stronie wygrywającej proces, kwotę stanowiącą równowartość kosztów zastępstwa procesowego w sprawie (2.400,00 zł), wyliczoną w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

(...)

22.04.2014 r.