

sygn. akt I C 859/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dorota Walczyk

Protokółant: apl. adw. Małgorzata Kopczewska

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko J. K.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 859/14

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 17 marca 2014 roku (data prezentaty sądowej) powód Miasto (...)- zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika - wystąpił przeciwko J. K.o zapłatę kwoty 5.306,14 zł tytułem opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2012-2013 wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.653,07 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.653,07 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania oraz kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany jest użytkownikiem wieczystym części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...)w W.przy ul. (...), stanowiącej udział w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu 5-02-11. Wskazał, że prawo to zostało wpisane do KW (...). Zatem zgodnie z art. 238 k.c. w związku z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązany jest do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwany nie wywiązał się z obowiązku obciążającego użytkownika wieczystego ( pozw wraz z załącznikami – k 1-10v).

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 maja 2014 roku pozwany J. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, że powód nie wykazał, iż pozwany jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu oraz że powód nie zawiadomił go skutecznie o zmianie wysokości opłaty, bowiem pismo zawierające wypowiedzenie skierował do nieżyjących wówczas rodziców pozwanego, który niegdyś byli użytkownikami wieczystymi wskazanej części gruntu (odpowiedź na pozew – k 18-21).

Na rozprawie w dniu 7 maja 2014 roku pozwany wskazał, że jest prawdopodobnie jedynym spadkobiercą zmarłych użytkowników wieczystych przedmiotowej części gruntu - H. K. oraz S. K.. Oświadczył, że próbował odwołać się od wypowiedzenia wysokości opłaty lecz odmówiono mu prawa złożenia wniosku twierdząc, że nie jest użytkownikiem wieczystym. Nie miał więc możliwości odwołania się od decyzji w przedmiocie podwyższenia opłaty (protokół – k. 28-29).

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

Miasto (...) jest właścicielem oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna).

H. K. oraz S. K. do czasu śmierci byli właścicielami lokalu nr (...) w W. przy ul. (...), stanowiącej udział o (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-02-11, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Byli też użytkownikami wieczystymi ułamkowej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej udział w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-02-11. S. K. zmarł w 1997 roku, H. K. zmarła zaś w 2005 roku. J. K. jest synem H. K. oraz S. K. i mieszka w lokalu nr (...) w W. przy ul. (...). W księdze wieczystej jako właściciele przedmiotowej nieruchomości nadal widnieją H. K. oraz S. K. (okoliczności bezsporne, potwierdzone wydrukiem z księgi wieczystej – k. 8-10v, twierdzeniami pozwanego uznane za przyznane w trybie art. 230 k.p.c., wydruk z ewidencji ludności – k. 27).

W dniu 7 sierpnia 2009 roku m. (...) skierowało do H. K. i S. K. pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...) w W. przy ul. (...) – ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 roku. W piśmie wskazano, że od dnia 1 stycznia 2010 roku nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu, stanowiąca 1 % wartości gruntu, wynosić będzie 2.653,07 zł. Pismo to zostało odebrane w dniu 17 sierpnia 2009 roku, jednak ze zwrotnego poświadczenia odbioru nie wynika przez kogo. ( pismo- k.7-7v , zwrotne poświadczenie odbioru – k. 6)

Miasto (...) nigdy nie skierowało pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do J. K. (okoliczność bezsporna).

W dniu 29 marca 2013 roku m. (...) wystosowało pismo zawierające wezwanie J. K. do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu za lata 2012-2013 wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 6.336,11 zł (wezwanie do zapłaty – k. 5).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Ponadto Sąd oparł swoje ustalenia na twierdzeniach pozwanego o faktach, co do których strona powodowa się nie wypowiedziała, uznając je za przyznane (art. 230 k.p.c.).

Sąd nie dał wiary dokumentowi prywatnemu z dnia 29 marca 2013 roku (k. 5) w zakresie, w jakim dowód ten miał wykazać okoliczność wezwania do zapłaty J. K. dochodzonej pozwem kwoty. W aktach sprawy brak bowiem dowodu doręczenia czy też nadania przedmiotowego pisma, pozwany zaś zakwestionował jego otrzymanie. W takiej sytuacji Sąd nie mógł przyjąć na podstawie owego dokumentu, że pozwany został wezwany do zapłaty

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako niewykazane podlegało oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że w niniejszej sprawie co prawda uprawdopodobnione zostało, w ocenie Sądu wynika, że pozwany J. K. po śmierci rodziców - H. K. i S. K. – uprzednich właścicieli lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz użytkowników wieczystych części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej udział w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-02-11, mógł się stać użytkownikiem wieczystym owej części gruntu, to i tak jednak nie wykazana została wysokość roszczenia powoda. Pozwany J. K. przyznał, że jest synem H. K. i S. K., co potwierdzone zostało również wydrukiem z systemu ewidencji ludności, oraz że prawdopodobnie jest ich jedynym spadkobiercą. Postępowania spadkowego do tej pory jednak nie przeprowadzono. Wskazał ponadto, że próbował odwołać się od aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co oznacza, że czuł się zobowiązany do wykonywania obowiązków leżących po stronie użytkownika wieczystego.

Powód dochodził w toku postępowania od pozwanego zapłaty kwoty 5.306,14 zł tytułem opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2012-2013 wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.653,07 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.653,07 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty. Pozwany zakwestionował wskazaną wysokość, wskazując na nieważność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

Wskazać należy, iż w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi zaś grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Skoro budynek, w którym nastąpiło wyodrębnienie lokalu nr (...) został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, to przedmiotem wspólności właścicieli lokali staje się także udział w prawie wieczystego użytkowania. Wyodrębnienie nieruchomości lokalowej pociąga bowiem za sobą rozciągnięcie wspólności właścicieli lokali na prawo wieczystego użytkowania. W związku z tym, obowiązek płacenia rocznej opłaty obciąża każdego właściciela wyodrębnionego lokalu, albowiem jest zobowiązaniem realnym obciążającym z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego (art. 238 k.c.) bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało.

Stosowanie do dyspozycji art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm. tekst jedn.) (dalej: u.g.n.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne, które są płatne przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. 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 u.g.n. Stosownie do treści art. 71 ust. 4 u.g.n. 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.

W świetle art. 77 ust. 1 u.g.n. istnieje możliwość dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dokonanie owej aktualizacji obwarowane jest jednak szczególnymi uwarunkowaniami, których spełnienie determinuje jej skuteczność, a użytkownikowi wieczystemu umożliwia odwołanie się od decyzji.

Zgodnie bowiem z art. 78 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (ust. 1). Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2). Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3). Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio (ust. 4).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela, narzucenie w art. 78 ust. 1 u.g.n. właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy

złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek (wyrok SN z dnia 22 listopada 2013 roku, II CSK 90/13, Lex).

O dotrzymaniu terminu decyduje, zgodnie z art. 61 k.c., data doręczenia oświadczenia użytkownikowi wieczystemu. Do doręczenia tego oświadczenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, zatem pismo zawierające wypowiedzenie opłaty powinno zostać doręczone za pokwitowaniem lub pocztą albo przez pracowników jednostki organizacyjnej, jaka obsługuje organ reprezentujący właściciela, albo przez inne reprezentujące ten organ osoby.

Wskazać należy, że skuteczność złożenia oświadczenia woli również w zakresie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winno być rozpatrywana w oparciu o ogólne przepisy Kodeksu cywilnego. Stosownie do art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Skuteczność oświadczenia woli zależy od uprząstąpienia go (zakomunikowania) właściwej osobie, a więc tej, do której jest ono kierowane (por. wyr. SN z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65, NP 1966, nr 4, s. 531; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, Prok. i Pr. 1997, nr 6, s. 30).

W realiach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że oświadczenie powoda z dnia 7 sierpnia 2009 roku zawierające wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie zostało skutecznie złożone odpowiedniej osobie, tj. użytkownikowi wieczystemu. Poza sporem pozostawał fakt, że w dniu skierowania przedmiotowego pisma przez powoda do adresatów - H. K. i S. K. – adresaci ci nie żyli. Zgodnie z oświadczeniem pozwanego J. K., zmarli oni odpowiednio w roku 2005 i 1997, a więc oczywiste jest, że nie mogli ani odebrać przedmiotowego pisma ani zapoznać się z jego treścią. Bez znaczenia jest przy tym, że odbiór przedmiotowego pisma został potwierdzony, tym bardziej, że nie można zidentyfikować osoby która pismo odebrała. Pozwany w toku procesu stał na stanowisku, że to nie on odebrał pismo, czego w ostateczności powód nie zakwestionował. Poza tym H. K. i S. K. nie byli wówczas, tj. w 2009 roku) użytkownikami wieczystymi przedmiotowej części gruntu. Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego może zaś nastąpić tylko poprzez złożenie oświadczenia użytkownikom wieczystym.

Poza sporem również był fakt, że Miasto (...) nigdy nie skierowało pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do J. K.. A więc nawet pomimo tego, że powód uprawdopodobnił, że J. K. był w okresie po śmierci rodziców - H. K. i S. K. użytkownikiem wieczystym przedmiotowej części gruntu, a więc i w okresie 2012-2013 r., to nie wykazał wysokości opłaty, do jakiej uiszczenia zobowiązany był pozwany. Jak już wskazano wyżej aktualizacja opłaty dokonana pismem z dnia 7 sierpnia 2009 roku nie była ważna, a co za tym idzie nie była prawnie skuteczna. Nie można bowiem obarczać pozwanego koniecznością uiszczenia opłaty w wysokości wskazywanej przez powoda, uniemożliwiając mu jednocześnie odwołania się od decyzji o jej aktualizacji. Powód nie przedstawił innych dowodów, których celem byłoby wykazanie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej części gruntu za lata 2012-2013 r.

Należy zauważyć, że w obecnym stanie prawnym rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Zgodnie z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Wobec powyższego obowiązek przedstawienia dowodów na poparcie prezentowanych twierdzeń spoczywa na stronach. Nadto na uwadze należy mieć treść przepisów art. 227 k.p.c. w powiązaniu z art. 6 k.c.. Mianowicie pierwszy przepis wskazuje, że „przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.” Oznacza to, że każde twierdzenie strony oraz uczestnika postępowania powinno być poparte dowodami. Natomiast art. 6 k.c. nakłada ciężar udowodnienia faktu na osobę, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (por. K. Pietrzykowski [w:] "Kodeks cywilny Komentarz" K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2002, tom 1, str. 52, teza 3a). Sąd podziela także stanowisko Sądu Najwyższego, w którym wskazuje on, że zasada kontradiktoryjności uwalnia sąd orzekający od odpowiedzialności za rezultat postępowania dowodowego którego dysponentem są strony. Bierność strony w zakresie postępowania dowodowego nie zobowiązuje sądu - poza wyjątkowymi przypadkami - do prowadzenia dowodów z urzędu (wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 15

grudnia 1998 roku, sygn. I CKN 944/97, Prok.i Pr. 1999/I 1-12/38). Powyższe rozważanie dotyczy zwłaszcza sytuacji, gdy strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, jak w niniejszej sytuacji.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji, mając na uwadze, że powód nie wykazał roszczenia co do wysokości.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.