

**Sygn. akt V C 5016/17**

**WYROK W IMIENIU**

**RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w P., Wydział V Cywilny:

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Ścisła

Protokolant: Joanna Flajszer

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2018 r., w P.

na rozprawie

**sprawy z powództwa Skarbu Państwa – (...)**

**przeciwko M. S. (1), M. S. (2)**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych M. S. (1) i M. S. (2), na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P., kwotę 3.793,74 złote (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt trzy 74/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi:

- od kwoty 878,65 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 r., do dnia zapłaty,

- od kwoty 661,19 złotych, od dnia 1 kwietnia 2014 r., do dnia zapłaty,

- od kwoty 643,05 złotych, od dnia 1 kwietnia 2015 r., do dnia zapłaty,

- od kwoty 483,90 złotych, od dnia 1 kwietnia 2015 r., do dnia zapłaty,

- od kwoty 643,05 złotych, od dnia 1 kwietnia 2016 r., do dnia zapłaty,

- od kwoty 483,90 złotych, od dnia 1 kwietnia 2016 r., do dnia zapłaty;

2. kosztami postępowania obciąża pozwanych i z tego tytułu zasądza od nich, na rzecz powoda kwotę 1200,00 złotych;

3. nakazuje ściągnąć od pozwanych, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i Wilda w P., kwotę 100 złotych tytułem opłaty, od której powód był zwolniony;

SSR Marta Ścisła

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 września 2016 r. powód Skarb Państwa – (...), reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o nakazanie pozwany – M. S. (2) i M. S. (1) zapłaty kwoty 3.793,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwoty 878,65 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 661,19 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 643,05 złotych od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 483,90 złotych od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 643,05 złotych od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 483,90 złotych, od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego oraz garażu i związanych z nimi udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (obręb 03, arkusz mapy 14, działka (...)) o numerze księgi wieczystej KW (...), w związku z czym pozwani są zobowiązani uiszczać na rzecz powoda opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego do 31 marca każdego roku, bez odrębnego wezwania. Pozwani nie uiszczyli wyżej wymienionej opłaty w latach 2014 – 2016, pomimo dodatkowego wezwania z dnia 25 kwietnia 2016 r., wobec czego zalegają oni z zapłatą kwoty 3.793,74 zł.

Dnia 27 lutego 2017r. referendarz sądowy w tut. Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym to nakazał pozwanym zapłatę solidarnie Skarbowi Państwa – (...) kwoty 3.793,74 zł wraz ze wskazanymi w nakazie zapłaty odsetkami, kwotę 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 25 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Dnia 27 marca 2017r. pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc jednocześnie o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania oraz ewentualnie o skierowanie sprawy na drogę postępowania mediacyjnego.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że powód nie przedstawił przy pozwie dowodów doręczenia wypowiedzenia z 15 września 2009r. i wezwania do zapłaty z dnia 25 kwietnia 2016r., a pozwani zaprzeczają okoliczności doręczenia tych dokumentów.

Nadto wskazali, że podwyżka opłaty z 2009r. stanowiła 2.256 % stawki opłaty obowiązującej przed podwyżką, wobec czego była ona nieuzasadniona. Pozwani podkreślili, że stawka obowiązująca w 2014 r. również była nieuzasadniona, ponieważ w 2015 i 2016 r. nastąpiła jej obniżka o 27%.

Dodatkowo, według wiedzy pozwanych powód wypowiedział opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tylko niektórym wspólnotom mieszkaniowym na terenie osiedla (...), co jest sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i logiki, gdyż wszystkie wspólnoty działają na gruncie miejskim i warunki ich funkcjonowania nie różnią się w żaden sposób. Wobec powyższego nie jest uzasadnione, aby jedne wspólnoty były zobowiązane do zapłaty wielokrotnie wyższej opłaty, podczas gdy inne, działające na takich samych warunkach, opłaty takiej nie ponoszą.

Pozwani wskazali również, że wielu członków wspólnoty mieszkaniowej, do której oni przynależą ( (...) (...)), nie przyjęło nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i odwołało się do Samorządowej Komisji Odwoławczej, a w konsekwencji ich opłata została zmniejszona. W rezultacie, w ramach tej samej wspólnoty funkcjonują członkowie, którzy płacą opłatę na dotychczasowych zasadach oraz tacy, którzy są zobowiązani do opłaty na nowych zasadach (wyliczonej dla nich po złożeniu odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego). W ocenie pozwanych powód powinien uchylić wypowiedzenie z 2009r. i wprowadzić dla całej wspólnoty jednolitą opłatę. Nadto pozwani uznali, że opłata roczna przewidziana jest dla całej wspólnoty, a nie dla poszczególnych członków, wobec czego nie jest zgodne z prawem, aby jedna wspólnota była jednocześnie objęta obowiązkiem zapłaty dwóch opłat w różnej wysokości, w zależności od tego jaki skutek przyniosły indywidualne odwołania do SKO poszczególnych jej członków.

Wedle twierdzeń pozwanych bezzasadny jest sam wzrost opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, gdyż chociaż oczywiście wzrosła wartość nieruchomości w stosunku do stanu pierwotnego to zostało to sfinansowane w całości przez właścicieli lokali na osiedlu (...), a nie przez powoda i nie jest uzasadnione prawnie, ani w kontekście zasad współżycia społecznego, aby powód korzystał z wielokrotnie podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy nie poniósł żadnych nakładów na wzrost wartości nieruchomości.

Dnia 4 grudnia 2017r. powód wniósł odpowiedź na sprzeciw pozwanych z dnia 27 marca 2017r., podnosząc okoliczności takie jak w pozwie. Nadto wskazał, że na uwzględnienie nie zasługuje podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczeń.

Powód podkreślił, że wypowiedzenie opłaty rocznej zostało odebrane przez pozwanego w dniu 5 października 2009r., a wezwanie do zapłaty z dnia 25 kwietnia 2016r. dnia 5 maja 2016r.

Ponadto, w odniesieniu do zarzutu, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczyła tylko niektórych nieruchomości (czy jak wskazują pozwani „niektórych wspólnot mieszkaniowych”) położonych na terenie osiedla (...), powód podał, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ ma obowiązek objąć aktualizacją całą nieruchomość gruntową, którą w omawianym przypadku jest działka (...), a nie osiedle, w obrębie którego działka ta się znajduje.

Dodatkowo, pozwani nie skorzystali z uprawnienia do złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, o którym to prawie zostali pouczeni w ofercie.

W uzasadnieniu powód podał również, że orzeczenie wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w sprawie wysokości opłaty rocznej wiąże wyłącznie użytkownika wieczystego, który zakwestionował ofertę nowej opłaty rocznej i nie stanowi podstawy do obniżenia opłaty rocznej pozostałym współużytkownikom danej nieruchomości gruntowej. Opłata za użytkowanie wieczyste ma bowiem charakter cywilnoprawny, a ich wysokość jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym.

W odniesieniu do zarzutu, że wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości nastąpił z uwagi na poniesione przez współużytkowników wieczystych nakłady, powód uznał, że użytkownik wieczysty może poszukiwać ochrony prawnej jego prawa do zaliczenia nakładów, jakie poniósł na nieruchomość, tylko przy okazji aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), co w przypadku pozwanych nie nastąpiło, ponieważ nie podnieśli oni powyższej kwestii po otrzymaniu wypowiedzenia opłaty rocznej.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska, a pozwany na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018r. potwierdził, że nastąpiło wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste, od którego pozwani się nie odwoływali.

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

Powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), (...) oznaczonej numerem 1/53, dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na mocy aktu notarialnego nr (...), rep. (...). pozwani nabyli własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w klatce (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i w prawie własności części wspólnych budynku pozostałych po wydzieleniu lokali, objętych KW nr (...) oraz wyodrębniony lokal użytkowy – garaż numer (...) przy ul. (...) w klatce A wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i w prawie własności części wspólnych budynku, pozostałych po wydzieleniu lokali, objętych KW nr (...).

***Dowód:*** akt notarialny nr 188/2008(k. 12-18)

Pismem z dnia 15 września 2009r. powód wypowiedział obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej wyżej nieruchomości Skarbu Państwa położonych przy ul. (...) -E oraz (...) (działka nr (...)) i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 175.592,29 zł, do której uiszczania użytkownicy wieczysti mieli być zobowiązani proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Wypowiedzenie opłaty rocznej zostało odebrane przez pozwanego w dniu 5 października 2009r.

Wysokość nowej opłaty dla pozwanych wyniosła zatem 878,65 zł (w odniesieniu do lokalu mieszkalnego i związanego z nim udziału) oraz 661,19 zł (udział związany z własnością garażu). Pozwani nie złożyli do Samorządowego Kolegium

Odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

**Dowód:** bezsporne, nadto wypowiedzenie z dnia 15.09.2009r. (k.9-11), zeznania pozwanego (k. 62), zwrotne potwierdzenie odbioru (k. 43)

Pismem z dnia 23 lutego 2015 r. powód wypowiedział pozwanym opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w w/w wysokościach i zaoferował odpowiednio opłaty w kwocie 643,05 zł oraz 483,90 zł. Opłata ta została obliczona w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym, w wysokości 9.070.100,00 zł. Pozwani nie złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2016r. pozwani zostali wezwani do zapłaty 3.793,74 zł tytułem zaległych opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2014-2016, które zostało przez pozwanego odebrane dnia 5 maja 2016r.

**Dowód:** pisma z dnia 23 lutego 2015r. (k. 7-8), zwrotne potwierdzenie odbioru (k. 44)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Dokumenty w niniejszej sprawie, stanowiły zarówno dokumenty prywatne, jak i urzędowe, złożone w kserokopiach, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana, a i Sąd nie widział podstaw, aby czynić to z urzędu, tym bardziej, że świetle art. 309 kpc dopuszczalny jest dowód z kopii dokumentów. W tej sytuacji zgodnie z art. 245 kpc dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte. Z kolei dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 kpc).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują szczególny – sądowo – administracyjny tryb procesu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z zastosowaniem instytucji wypowiedzenia zmieniającego.

Mając na uwadze brzmienie art. 77 ust. 1 zd.1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518, ze zm., cyt. dalej jako: ugn) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ugn 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 ugn, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Konsekwencją powyższego unormowania jest możliwość zgłoszenia przez organ lub użytkownika wieczystego, niezadowolonego z orzeczenia SKO, żądania przekazania sprawy do rozpoznania przez właściwy sąd. Z żądaniem takim należy wystąpić w terminie 14 dni od daty doręczenia orzeczenia.

Cytowane przepisy określają zatem procedurę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty oraz sposób obrony użytkownika wieczystego, który nie zgadza się z nową wysokością.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż powód nie zakwestionował wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 15 września 2009r., jak również wypowiedzeń z dnia 23 lutego 2015r. Sąd zważył zatem, że wskazane wyżej aktualizacje zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi czasu (nie częściej niż raz na trzy lata) i są w pełni skuteczne, ponieważ pozwani jako użytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości nie złożyli wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości i nie skorzystali z przysługującego im uprawnienia do jej kwestionowania przed organami administracyjnymi.

Nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja pozwanych, że opłata roczna powinna mieć taką samą wysokość w stosunku do wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, wobec czego nie jest zgodne z prawem, aby jedna wspólnota była jednocześnie objęta obowiązkiem zapłaty dwóch opłat w różnej wysokości, w zależności od tego jaki skutek przyniosły indywidualne odwołania do SKO poszczególnych jej członków.

Sąd stoi na stanowisku, że stosunek prawny dotyczący wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter cywilnoprawny, którego stronami są właściciel nieruchomości i zindywidualizowany użytkownik wieczysty.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił, że w niniejszej sprawie stronami są Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. oraz pozwani – M. S. (2) i M. S. (1), a nie wspólnota mieszkaniowa, do której oni przynależą. Wobec powyższego, wbrew twierdzeniom pozwanych, możliwe jest zaistnienie sytuacji, w której członkowie, funkcjonujący w ramach tej samej wspólnoty, będą zobowiązani do uiszczania opłat rocznych w różnej wysokości, ponieważ to oni są podmiotem stosunku prawnego wynikającego z obowiązku uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste.

W konsekwencji powyższego chybiona była również argumentacja pozwanych, że powód wypowiedział opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tylko niektórym wspólnotom mieszkaniowym na terenie osiedla (...), co jest sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i logiki, gdyż wszystkie wspólnoty działają na gruncie miejskim i warunki ich funkcjonowania nie różnią się w żaden sposób.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ugn, organ miał obowiązek objąć aktualizacją całą nieruchomość gruntową, którą w omawianym przypadku jest działka (...), a nie działające w ramach osiedla (...) wspólnoty mieszkaniowe. Ponadto pozwani nie przedstawili żadnego dowodu na okoliczność funkcjonowania opłat o różnej wysokości w ramach tej samej nieruchomości, które to różnice miałyby wynikać z odmiennych wartości nieruchomości wskazanych przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym, dotyczącym danej wspólnoty mieszkaniowej czy jej członków.

Sąd nie uwzględnił również podnoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia, ponieważ roszczenia Skarbu Państwa z tytułu opłaty rocznej, jako świadczenia okresowe, przedawniają się z okresem trzech lat od daty ich wymagalności (art. 118 kc w zw. z art. 120 kc). W niniejszej sprawie właściciel nieruchomości nie przesunął ustawowego terminu płatności opłaty, wobec czego termin przedawnienia roszczenia powstałego najwcześniej (2014r.) rozpoczął swój bieg 1 kwietnia 2014r. Przedmiotowy pozew został złożony 28 września 2016r., w związku z czym bieg przedawnienia został przerwany, bowiem mając na uwadze treść art. 123 § 1 kc 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 zatem na uwadze powyższe rozważania, Sąd w pkt 1 wyroku uwzględnił powództwo w całości. O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z dyspozycją art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc oraz wynikającą z tych przepisów zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, którą w całości przegrała strona pozwana. Wobec tego w pkt. 2

wyroku Sąd kosztami procesu obciążył w całości pozwanych i z tego tytułu zasądził od nich na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Kierując się w/w zasadami Sąd nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda (...) kwotę 100,00 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej, od której powód był zwolniony(pkt. 3 sentencji wyroku).

SSR Marta Ścisła