

<i>Sygn. akt</i>	<i>XXV C 895/14</i>
------------------	---------------------

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia	11 maja 2016 r.
------	-----------------

### *Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXV Cywilny*

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Danuta Kowalik

Protokolant:	protokolant sądowy Paulina Zielińska	
po rozpoznaniu w dniu	11 maja 2016 r.	w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa	Miasta S. W.
przeciwko	Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.
o	zapłatę

1. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz Miasta S. W. kwotę 80 934,03 zł (osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote trzy grosze) z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 24 419,92 zł (dwadzieścia cztery tysiące czterysta dziewięćnaście złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 14 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 55 974,11 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote jedenaście groszy) od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz Miasta S. W. kwotę 4 020 zł (cztery tysiące dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 3 600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. W. pozwem z dnia 28 kwietnia 2014 r. (k. 2) w postępowaniu upominawczym wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 80.934,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 24.419,92 zł od dnia 01 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,

- 55.974,11 od dnia 01 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., która stanowi własność Miasta S. W. i dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Dalej wskazano, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu została ustalona zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 07 maja 2012 roku, sygn. akt I C 1480/11 na kwotę 60.136,30 zł stosownie do udziału pozwanej równego (...). Powódka podniosła, iż pozwana mimo wzywania do zapłaty nie wypełniła obowiązku wynikającego z art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku i nie uiściła części opłaty za rok 2012 w wysokości 24.419,92 zł oraz za cały rok 2013 w wysokości 55.974,11 zł (pozew k. 1-2)

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 26 maja 2014 r. (k. 36) Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., aby zapłaciła powodowi kwotę 80.934,03 zł wraz z odsetkami ustawowymi jak w pozwie.

Sprzeciwem z dnia 06 czerwca 2014 r. (k. 58) od wydanego w dniu 26 maja 2014 r. nakazu zapłaty pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła

- 1) oddalenie powództwa w całości,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.
- 3) oraz skierowania stron do mediacji.

Pozwana nie uznała żądania pozwu i zaprzeczyła aby była zobowiązana względem powoda z tytułu opłaty rocznej dochodzonej pozwem. Pozwana zakwestionowała, iż materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy pozwala uznać, że taki obowiązek po stronie Spółdzielni występuje. Wskazano, iż dokumenty w postaci ksero i wydruk internetowy z ksiąg wieczystych nie ma waloru dokumentu, zaś sformułowanie wniosków dowodowych na dalszym etapie postępowania winno być oddalone jako spóźnione (sprzeciw k. 41-42).

W odpowiedzi powoda na sprzeciw pozwanego podniesiono, że zarzuty pełnomocnika pozwanej, które dotyczą nie wykazania przez powoda aby pozwany był w ogóle zobowiązany względem powoda do zapłaty z tytułu opłaty rocznej są chybione bowiem do pozwu dołączono wydruk księgi wieczystej ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości oraz dołączono wyrok SR dla Warszawy W. w W., który ustalał opłatę roczną z tytułu posiadanego udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Ponadto dołączono do pisma komplet załączników do pozwu potwierdzonych za zgodność z oryginałem. Strona powodowa wniosła również o dołączenie akt SR dla Warszawy Woli w Warszawie sygn. akt I C 1480/11 (pismo k. 52-53). Przy piśmie z dnia 21.10.2015r. strona powodowa dołączyła odpis zupełny księgi wieczystej (...) (k. 130)

Pomimo skierowania stron do postępowania mediacyjnego powódka nie wyraziła zgody na mediację podnosząc jednoznacznie iż należna jej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została jednoznacznie przesądzona wyrokiem SR dla Warszawy Woli w Warszawie z dnia 07 maja 2012 roku a pozwana mimo wielokrotnego wzywania do zapłaty pozostawała bierna co spowodowało wniesienie powództwa (k. 102).

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

Miasto s. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiący działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Miasto s.W. pismem z dnia 02.03.2010 r. skierowanym do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wypowiedziało dotychczasową wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste (8.864,63zł) i określiło z dniem 1 stycznia 2011 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu udział w wysokości (...) położonego w W. przy ul. (...), w wysokości 1% ceny gruntu, tj. w wysokości 80.431,08 zł. (wypowiedzenie k. C 169). Ostatecznie wyrokiem z dnia 07 maja 2012 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie w sprawie sygn. akt I C 1480/11 ustalił, iż obowiązująca od dnia 01.01.2011r. wysokość opłaty rocznej do której obowiązana jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. z tytułu posiadanego udziału równego (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) wynosi 60.136,30 zł. i wyrok ten wobec braku zaskarżenia stał się on prawomocny, w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uprawomocnił się z dniem 14 czerwca 2012 roku (wyrok w raz z uzasadnieniem k. 159,165-167 akt I C 1480/11 i k. 172 tych akt, odpis wyroku k. 77).

Z uwagi na to, iż nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanej Spółdzielni przekraczała ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty Miasto S. W. na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z treścią wyroku SR dla Warszawy Woli w Warszawie z dnia 07.05.2012r., sygn. akt I C 1480/11 naliczyło opłaty za lata 2011-2013 w sposób następujący:

- w roku 2011 – dla udziału (...) w wysokości 17.729,26 zł;
- w roku 2012 – dla udziału (...) w wysokości 38.932,77 zł;
- w roku 2013 - dla udziału (...) w wysokości 57.205,27 zł. (pismo z dnia 18.10.2013r. k. 173).

Ułamkowa część w nieruchomości wspólnej przypadająca na SM (...) na dzień 01.01.2012 wynosiła (...), zaś na dzień 01.01.2013 wynosiła (...) (odpis księgi wieczystej k. 145v).

Na podstawie wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w oparciu o art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami udzieliło bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2012 w łącznej wysokości 982,11 zł, a w roku 2013 w łącznej wysokości 1.231,16 zł (pisma powoda z dnia 02.01.2013r. i 07.03.2014r. k. 79-80 i tożsame 171-172).

Pozwana Spółdzielnia w roku 2012 była zobowiązana do wniesienia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości wspólnej wynoszącej (...) w wysokości 38.932,77 zł, a po udzieleniu bonifikaty w wysokości 982,11 zł winna była uiścić na rzecz powódki kwotę 37.950,66 zł. W dniu 13 czerwca 2012 roku pozwana dokonała wpłaty 20.000 zł, z której kwota 8.864,63 zł została zarachowana na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2011, zaś pozostała kwota 10.931,13 została zarachowana na poczet opłaty rocznej za 2012 rok. Na poczet opłaty rocznej za rok 2012 została również zarachowana kwota 2.599,61 zł z wpłaty jaką pozwana dokonała w dniu 11.10.2011r. (zestawienia zarachowanych operacji księgowych k. 181).

Pismem z dnia 05 grudnia 2012 roku Miasto S. W. wezwało pozwaną do zapłaty łącznie wraz z odsetkami kwoty 27.242,04 zł tytułem pozostałej opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012 (wezwanie z potwierdzeniem odbioru k. 81,81v)

Pismem z dnia 23 kwietnia 2013 roku Miasto S. W. wezwało pozwaną do zapłaty łącznie wraz z odsetkami kwoty 57.633,13 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2013 (wezwanie z potwierdzeniem odbioru k. 82-82v).

Ostatecznie pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie zapłaciła na rzecz powoda opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2012 kwoty 24.419,92 zł

(37.950,66 zł – 10.931,13 zł - 2.599,61 zł=24.419,92 zł).

Pozwana nie uregulowała również należności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2013 w wysokości 55.974,11 zł po uwzględnieniu bonifikaty w wysokości 1.231,16 zł (57.633,13 zł - 1.231,16zł=55.974,11zł, zestawienie naliczenia opłat k.168).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje co do zasady na uwzględnienie.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu strony pozwanej wskazującego, że złożony wydruk z księgi wieczystej nie posiada waloru dokumentu urzędowego trzeba przyznać rację stronie pozwanej. Zgodnie z art. 36 (4) ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece odpisy ksiąg wieczystych uzyskane w systemie informatycznym nie mają mocy dokumentów wydawanych przez sąd, chyba że posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych. Musi być zatem opatrzony numerem identyfikacyjnym. Taki wydruk przedłożony przy pozwie nie został. Racje również należało przyznać pozwanej, iż złożone przy pozwie dokumenty w części nie były poświadczone za zgodność. Niemniej jednak na dalszym etapie postępowania pełnomocnik strony powodowej wszystkie załączniki złożone do pozwu przedstawił również w wersji poświadczonej za zgodność z oryginałem oraz dołączył odpis zupełny księgi wieczystej. W tym miejscu Sąd jedynie pragnie zwrócić uwagę, iż większość tych dokumentów znajdowała się również w posiadaniu również strony pozwanej. Załączniki do pozwu stanowiły bowiem w głównej mierze kopię korespondencji między stronami.

W przekonaniu Sądu i na podstawie całego materiału dowodowego nie można było odmówić stronie powodowej przedstawienia przez nią dowodów w postaci kopii dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem, a w konsekwencji ich pominięcia jako spóźnionych.

W ocenie Sądu roszczenie strony powodowej zostało wystarczająco udowodnione.

Odnosząc się do samego roszczenia w pierwszym rzędzie wskazać należy, że zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Obowiązek zapłaty rocznej powstaje, co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania użytkowania wieczystego, aczkolwiek termin jej uiszczenia (wymagalności) upływa z dniem 31 marca danego roku. Powyższe wynika z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, więc zobowiązanie takie można zaliczyć do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego. Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej opłaty rocznej.

Treść tych przepisów pozwala stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób z gruntu w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2002 roku w sprawie I CKN 1516/99, LEX nr 54935). Podstawę prawną świadczenia w postaci opłaty rocznej stanowi umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jedynie ustanie prawa użytkowania wieczystego skutkuje odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia opłaty rocznej (tak: Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 roku w sprawie III CZP 47/04, LEX nr 133326).

W ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, iż strona powodowa dokonała błędnego obliczenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Zarzut ten jest ogólnikowy i gołosłowny, w szczególności pozwany nie wykazał na czym miałyby polegać błędne wyliczenie strony powodowej. Czyniąc ten zarzut pełnomocnik strony pozwanej nie wskazał czy chodzi o zastosowanie niewłaściwej stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego czy też chodzi o niewłaściwe zarachowanie dotychczasowych wpłat dokonanych przez pozwaną czy też niewłaściwe przyjęcie

udziału pozwanej we współwłasności. Pełnomocnik strony pozwanej wskazywał „nie wiem jak została wyliczona kwota dochodzona pozwem”, jednakże w tym zakresie wystarczyło jedynie przeanalizować dokumentację zgromadzoną w aktach sprawy i dokonać weryfikacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, udzielonych bonifikat jak i zarachowanych wpłat dokonanych przez Spółdzielnię w roku 2011 i 2012.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 80.934,03 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi w ten sposób, że od kwoty 24.419,92 złotych (opłaty rocznej za 2012 rok) od 14 czerwca 2012 roku albowiem z tym dniem uprawomocnił się w stosunku do pozwanej wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie z dnia 07.05.2012r. sygn.. akt I C 1480/11, który ustalał opłatę począwszy od 01.01.2011 roku; wyrok ten jako dotyczący zmiany wysokości opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości miał charakter konstytutywny (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05), tak więc odsetki należą się dopiero od uprawomocnienia się wyroku, skutkiem czego żądanie powoda zasądzenia odsetek od należnej części opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 r. za okres od dnia 1 kwietnia 2012 r. do chwili uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 1480/11 podlegało oddaleniu (pkt. 2 wyroku). Natomiast od kwoty 55.974,11 złotych (opłaty rocznej za 2013 rok) należą się odsetki od 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty; wskazany moment początkowy naliczania odsetek stanowi konsekwencję terminu uiszczania opłat rocznych – za dany rok do 31 marca, tym samym roszczenie właściciela o ich zapłacenie było wymagalne od 1 kwietnia danego roku ( art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek ustawowych znajduje uzasadnienie w treści art. 481 kc, zgodnie z którą wierzyciel może żądać odsetek gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz na podstawie § 2, § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, który powód prawie w całości wygrał. Na kwotę zasądzoną od pozwanej na rzecz powoda z tytułu kosztów procesu składają się: 3.600 zł – wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda i 4.020 zł – opłata sądowa od pozwu.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.