

**Sygn. akt I C 1818/15 upr.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 marca 2015 r. powód - (...) W. - wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 3.056,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że na mocy ugody sądowej zawartej w dniu 8 maja 2007 r. w sprawie o sygn. akt I C 1177/06 strony postanowiły, że opłata roczna z tytułu udziału w wysokości o, (...) części ww. nieruchomości od 1 stycznia 2005 r. wynosić będzie 28.222,20 zł. Pismem z 19 stycznia 2011 r. powód poinformował pozwanego o wysokości należnej opłaty rocznej w kwocie 28.092,50 zł z tytułu użytkowania wieczystego stosownie do udziału pozwanej. Pismem z 20 marca 2015 r. powód wezwał pozwaną do uregulowania zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pozwana zalega z zapłatą za rok 2014 r. w kwocie 3.056,85 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś z tytułu odsetek do zapłaty pozostała kwota w wysokości 345,70 zł. (pозew k.3-5)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że powód nie wykazał dochodzonej wierzytelności oraz, że pozwana wywiązała się ze wszelkich zobowiązań względem powoda. Pozwana podniosła, że powód nie rozpoznał jej wniosków o bonifikaty w opłatach rocznych, dlatego pozwana samodzielnie uwzględniła należne jej bonifikaty, uiszczając odpowiednio niższe opłaty za użytkowanie wieczyste. (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 20-27). W piśmie z 20 lutego 2019 r. pozwana wskazała, że w przypadku spełnienia przesłanek z art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bonifikata jest udzielana ex lege, jako należna każdemu z mocy prawa, po spełnieniu wymogów ustawowych, zaś rola powoda jest techniczna i sprowadza się do ustalenia wysokości rocznej opłaty z uwzględnieniem bonifikaty. (pismo pozwanej k. 141-144)

W piśmie z dnia 28 stycznia 2019 r. powód cofnął powództwo co do kwoty 1.309,88 zł wraz z odsetkami, w następstwie potrącenia przez powoda wierzytelności przysługującej pozwanej względem powoda z tytułu bonifikaty udzielonej w opłatach rocznych za rok 2013. Powód wskazał, że wniosek o udzielenie bonifikaty za rok 2014 nie został rozpoznany, co wyklucza uwzględnienie tej bonifikaty i zaliczenie ich na poczet należności dochodzonych w niniejszej sprawie. (pismo powoda k. 135).

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

W dniu 3 grudnia 1964 r., pomiędzy Skarbem Państwa, a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową (...) w W. (dalej jako Spółdzielnia) została zawarta umowa o oddalenie gruntu w użytkowanie wieczyste, na podstawie której ww. Spółdzielnia stała się współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym o, (...) nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębem 1-01-21, położonej przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Od 2002 roku ww. nieruchomość stanowi własność (...) W.. (umowa k. 9-11, wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 8-10).

Poza ww. nieruchomością w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni pozostają także nieruchomości: przy ul. (...), objęta księgą wieczystą KW (...), przy ul. (...), objęta księgą wieczystą KW (...), przy ul. (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...). Łączna wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości oraz nieruchomości położonych przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w W. wynosiła za okres sporny 87.364,10 zł. (bezsporne).

W dniu 8 maja 2007 r., strony zawarły ugodę sądową w sprawie o sygn. akt I C 1177/06, ustalając, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego o, (...) części nieruchomości, stanowiącej działki o numerach (...), położonej w obrębie 1-01-21 o powierzchni 2191 m<sup>2</sup>, przy ul. (...) od pierwszego stycznia 2005 r. wynosić będzie 28.222,20 zł. Nadto Spółdzielnia zobowiązała się zapłacić na rzecz (...) W. opłatę roczną za rok 2005 r do 31 maja 2007 r., za rok 2006 do 31 lipca 2007 r., za rok bieżący do dnia 30 września 2007 r. Ugoda wyczerpywała wszelkie roszczenia pomiędzy stronami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. (ugoda k. 11-11v).

Pismem z 19 stycznia 2011 r. (...) W. poinformowało Spółdzielnię, że opłata roczna za 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, położonych na terenie D. M., stanowiących własność (...) W., pozostających w posiadaniu Spółdzielni, wynosi łącznie 87.364,10 zł. Z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych przy ul. (...), ul. (...), w udziale wynoszącym 0, (...), opłata wynosi 28 092,50 zł. (pismo z 19 stycznia 2011 r. k. 12)

W dniu 31 marca 2005 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 27.630,18 zł, w tytule przelewu wskazując, że jest to „I rata opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów za rok 2005 co do ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 40v)

W dniu 30 sierpnia 2005 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 8.759,64 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste I rata zgodnie z umową nr B.B.PD. (...),05”. (potwierdzenie przelewu, k. 41)

W dniu 28 października 2005 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 8.759,63 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste II rata zgodnie z umową nr B.B.PD. (...),05”. (potwierdzenie przelewu k. 42)

W dniu 31 marca 2006 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 14.164,80 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste I rata za rok 2006 za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 43)

W dniu 31 maja 2006 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 14.164,80 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie gruntu za rok 2005/26.649,65/ I za rok 2006/45.108,45/ zgodnie z umową”. (potwierdzenie przelewu k. 44)

W dniu 28 grudnia 2006 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 38.947,29 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „dopłata za użytkowanie wieczyste za rok 2005 i 2006 za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 44)

W dniu 30 marca 2007 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 17.781,48 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste I rata za rok 2007 za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 45)

W dniu 30 maja 2007 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 18.235,88 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste gruntów wynikająca z ugody sądowej za użytkowanie wieczyste gruntu przy (...) 54/56 za 2005 r.”. (potwierdzenie przelewu k. 46)

W dniu 1 lipca 2007 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 5.943,48 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste gruntów zgodnie z ugodą sądową za rok 2006 za użytkowanie wieczyste gruntów przy (...) 54/56, należność pomniejszona o nadpłatę”. (potwierdzenie przelewu k. 47)

W dniu 1 lipca 2007 r. Spółdzielnia na rzecz powoda wpłaciła kwotę 25.261,63 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „dopłata za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 47)

W dniu 28 września 2007 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 12.388,40 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2007 zgodnie z ugodą sądową (...) 54/56”. (potwierdzenie przelewu k. 50)

W dniu 31 marca 2008 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29.165,19 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste gruntów 2008 r. I rata zgodnie z pismem z dnia 29.02.2008 r.”. (potwierdzenie przelewu k. 51)

W dniu 30 czerwca 2008 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29.165,19 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste II rata za rok 2008 za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...), zgodnie z pismem z dnia 29.02.2008 r.”. (potwierdzenie przelewu k. 52-52v)

W dniu 30 września 2008 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29.165,19 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste III rata za rok 2008 za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...), zgodnie z pismem z dnia 29.02.2008 r.”. (potwierdzenie przelewu, k. 53)

W dniu 20 marca 2009 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29.165,19 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste I rata za rok 2009 za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...), zgodnie z pismem z dnia 18.03.2009 r.”. (potwierdzenie przelewu k. 54)

W dniu 26 maja 2009 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 58.330,37 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste w wysokości 2/3 opłaty rocznej zgodnie z pismem z dnia 19.05.2009 r. za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 55).

W dniu 30 marca 2010 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29.121,37 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste w wysokości 1/3 opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 56)

W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 58.330,37 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste w wysokości 2/3 opłaty rocznej za 2010 r. za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu, k. 57)

W dniu 31 marca 2011 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 26 329,27 zł z tytułu 1/3 opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. (...) za 2011 r. pomniejszone o bonifikatę za 2010 r. (potwierdzenie przelewu, k. 58)

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29 121,37 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to II rata należności. (potwierdzenie przelewu k. 59).

W dniu 29 lipca 2011 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 29 121,37 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to „opłata za użytkowanie wieczyste gruntów według pisma skarbnika (...) W. z dnia 18 lipca 2011 r., ul. (...)”. (potwierdzenie przelewu k. 60)

W dniu 30 marca 2012 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 26.770,77 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to płatność za użytkowanie wieczyste gruntów według pisma z dnia 30 marca 2012 r. minus bonifikata za 2011 r. (potwierdzenie przelewu k. 61)

W dniu 18 maja 2012 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 58 242,72 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to opłata za użytkowanie gruntów przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), według pisma skarbnika (...) W. z dnia 11 maja 2012 r. (potwierdzenie przelewu k. 62)

W dniu 29 marca 2013 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 87.364,10 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to opłata za użytkowanie gruntów za rok 2013 przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...). (potwierdzenie przelewu k. 63).

W dniu 28 marca 2014 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz powoda kwotę 84.307,25 zł w tytule przelewu wskazując, że jest to opłata za użytkowanie gruntów za rok 2014 r. minus bonifikata za rok 2014 przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...). (potwierdzenie przelewu k. 64).

Pismem z dnia 19 maja 2014 r., doręczonym Spółdzielni w dniu 22 maja 2014 r., powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty należności głównej w wysokości 5.793,89 zł oraz 1.036,53 zł z tytułu odsetek, tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...). W piśmie tym wskazano, że należność główna za rok 2014 r. wynosi 3.056.85 zł, odsetki od zaległości wynoszą 48.97 zł, natomiast należność główna za rok 2012 wynosi 69,57 zł, a odsetki od należności głównej 18,01 zł, zaś należność główna za rok 2011 wynosi 2.667,47 zł, a odsetki od należności głównej 969,55 zł. (wezwanie k. 7, zpo k. 7v).

Pismem z dnia 17 lutego 2015 r. powód przekazał pozwanej wzory oświadczeń, które powinny być wykorzystane i złożone przez Spółdzielnię, w celu uzyskania bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, o której mowa w art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (pismo k. 169-171v.)

Pismem z dnia 12 lutego 2015 r. powód poinformował pozwaną, że nie uwzględnił jej wniosku z dnia 28 marca 2014 r. o udzielenie bonifikaty w opłacie rocznej za 2014 r. z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...). (pismo k. 172-173).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie przywołanych w jego opisie dowodów z dokumentów, których autentyczność i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd z urzędu nie znalazł podstaw do odmówienia im wiarygodności. Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 238 k.c., użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie do treści art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. W myśl art. 74 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Ust 2 powołanego przepisu stanowi zaś, że osoby, o których mowa w ust. 1, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

Powód uwzględnił wniosek pozwanej o udzielenie bonifikaty od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za lata 2011 i 2012 w kwotach po 630,94 zł. W konsekwencji, Spółdzielnia winna była uiścić opłaty za ww. lata po 27.461,56 zł. W toku niniejszego procesu powód uwzględnił także wniosek pozwanej o udzielenie bonifikaty w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013, co skutkowało częściowym cofnięciem powództwa i umorzeniem postępowania w tym zakresie, na podstawie art. 203 § 1-4 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. (pkt 2. wyroku).

Pomiędzy stronami było bezsporne, że powód jak dotąd nie rozpoznał wniosku pozwanej Spółdzielni o udzielenie bonifikaty w opłacie rocznej za rok 2014 r. Wobec powyższego Sąd uznał za trafne stanowisko prezentowane w toku niniejszego procesu przez powoda, że według którego powyższa opłata pozostaje wymagalna w pełnej wysokości, wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2014 r.

W ocenie Sądu, chybiony jest pogląd pozwanej Spółdzielni, jakoby w przypadku złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty, właściwy organ pełnił rolę jedynie techniczną. Organ ten jest bowiem podmiotem, który weryfikuje spełnienie przez wnioskodawcę przesłanek ustawowych uprawniających go do otrzymania bonifikaty w opłacie rocznej. To właśnie organ bada prawidłowość i prawdziwość oświadczeń złożonych wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. Aby dokonać w sposób jak najbardziej miarodajny i rzetelny, organ musi przyjąć pewne wytyczne i stąd też zwraca się o zastosowanie przez wnioskodawców odpowiednich druków wniosków i oświadczeń, które powinny być wykorzystane przez nich, w celu uzyskania bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Należy podkreślić, że brak jest natomiast regulacji, która pozwalałaby użytkownikowi wieczystemu na uiszczenie opłaty rocznej w wysokości pomniejszonej o przewidywaną przez niego wysokość ewentualnej bonifikaty do czasu rozpoznania wniosku o udzielenie bonifikaty. W niniejszej sprawie pozwana wyliczyła kwotę bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 na 3.056,85 zł. Wprawdzie zgodnie z art. 74 udzielenie bonifikaty w przypadku zaistnienia przewidzianych ustawą przesłanek jest obligatoryjne, to jednak wyłącznie powód - jako organ administracyjny - jest uprawniony do weryfikacji, czy wnioskodawca spełnia te przesłanki oraz do obliczenia wysokości przysługującej mu bonifikaty. Skoro zatem powód jak dotąd nie rozpoznał wniosku pozwanej o udzielenie ww. bonifikaty, pozwana może co najwyżej skorzystać z przysługujących jej środków prawnych w celu wydania przez powoda stosownej decyzji administracyjnej (np. w postaci skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego na bezczynność organu administracji - o ile taka bezczynność występuje). Rozstrzygnięcie kwestii, czy pozwanej istotnie przysługuje ww. bonifikata i w jakiej wysokości nie należy natomiast do kompetencji sądu w toku niniejszego procesu cywilnego.

Analogiczne stanowisko w powyższej kwestii (odnośnie bonifikaty za rok 2013) zajął również już uprzednio tutejszy Sąd w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami, o sygn. akt I C 2250/13. Przedmiotowe stanowisko podzielił następnie Sąd Okręgowy w Warszawie, oddalając apelację pozwanej Spółdzielni od powyższego wyroku i stwierdzając jednoznacznie, że „samodzielne odliczanie bonifikaty przez użytkownika wieczystego od złożenia wniosków było nieuprawnione i do czasu ich uwzględnienia obowiązywała go pełna wysokość opłaty rocznej” - strona 11 uzasadnienia. (wyrok z uzasadnieniem k. 102-108).

W świetle powyższego Sąd uznał, że pozwana nie jest uprawniona do samodzielnego obliczenia wysokości bonifikaty od opłaty za użytkowanie wieczyste za 2014 rok i potrącenia tej kwoty przy uiszczaniu przedmiotowej opłaty. W konsekwencji, Sąd uwzględnił powództwo w ww. zakresie, tj. co do kwoty 1.746,97 zł (pkt 1. wyroku).

Podstawę rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek od zasądzonej kwoty głównej stanowią przepisy art. 481 k.c. w zw. z art. art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W konsekwencji, od dnia 1 kwietnia danego roku, użytkownik wieczysty będzie znajdował się w opóźnieniu w zapłacie ww. należności.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu (pkt 3. wyroku) znajduje oparcie w przepisie art. 100 zdanie pierwsze in fine k.p.c. Powód poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 700 zł (w tym opłata sądowa od pozwu w - 100 zł oraz koszty zastępstwa procesowego - 600 zł, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Mając na względzie fakt, że powód wygrał proces w 57,15% (1.746,97 zł / 3.056,85 zł), taka część poniesionych przez niego kosztów podlega zwrotowi na jego rzecz od strony pozwanej - tj. kwota 400,05 zł (57,15% x 700 zł). Należy bowiem wskazać, że w zakresie, w jakim powód cofnął powództwo, Sąd uznał go za stronę przegrywającą.

Zarządzenie: Odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.

Dnia 7 lipca 2019 roku.