

Sygn. akt I C 1280/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*zaoczny w stosunku do M. N. i T. Z.*

Dnia 16 maja 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Karol Smaga

Protokolant: Paweł Zdanowicz

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko J. L. (1), M. N. i T. Z.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od miasta (...) na rzecz J. L. (1) kwotę 1.217 (tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1280/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 marca 2012 roku (data prezentaty Sądu) miasto (...) – reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego D. N. (vide pełnomocnictwo, k. 8), wniosło o zasądzenie solidarnie od J. L. (1) i M. N. kwoty 3.446,70 złotych z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2009 – 2011 wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona powodowa wskazała, że dotychczasowi użytkownicy wieczystości ułamkowej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) lok. 22 – J. i M. L. (1) zmarli, a pozwane korzystają z niniejszego lokalu. Tym samym ciąży na nich obowiązek wnoszenia opłat z tego tytułu. Powód podniósł, że dochodzi zaległych opłat rocznych z odsetkami liczonymi od dnia ich wymagalności, tj. od 1 kwietnia każdego roku, w którym opłaty były wymagalne (vide pozew, k. 1 – 2).

Pismem z dnia 6 sierpnia 2012 roku (data prezentaty Sądu) pozwana J. L. (1) – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata P. C. (vide pełnomocnictwo, k. 16), wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że powód nie udowodnił, a nawet nie uprawdopodobnił wysokości dochodzonego roszczenia, nie przedstawiając przy tym jakichkolwiek dowodów potwierdzających wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) w W. w latach 2009 – 2011. Nadto wniosła o wezwanie do udziału w sprawie

T. Z. z uwagi na złożenie przez M. N. oświadczenia o odrzuceniu spadku po J. L. (2) i M. L. (1) (vide pismo z dnia 6 sierpnia 2012 roku, k. 14 – 15).

Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku prowadzonej przez tut. Sąd pod sygnaturą I Ns 110/10 (vide postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z dnia 23 sierpnia 2012 roku, k. 28).

Postanowieniem z dnia 23 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie podjął zawieszono postępowanie (vide postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z dnia października 2013 roku, k. 32).

Wydanym w dniu 14 lutego 2014 roku na rozprawie postanowieniem Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego T. Z. (vide protokół z rozprawy, k. 42).

Pismem z dnia 7 marca 2014 roku powód rozszerzył powództwo, wnosząc o zasądzenie ponad pierwotnie żądaną w pozwie kwotę 2.297,80 złotych z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2012 – 2013 wraz z odsetkami ustawowymi (vide pismo procesowe z dnia 7 marca 2014 roku, k. 47 – 48).

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

J. L. (2) i M. L. (1) byli wieczystymi użytkownikami ułamkowej części gruntu związanej z przysługującą im współwłasnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział o, (...) części w działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu 5 – 05 – 08 o powierzchni 584 m<sup>2</sup> (bezsporne).

J. L. (2) zmarła 17 stycznia 2008 roku. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli M. L. (1), J. L. (1) i T. Z. po 1/3 części każdy z nich. M. N. odrzuciła spadek po zmarłej matce (odpis skrócony aktu zgonu, k. 5 akt sprawy I Ns 110/10; postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z dnia 18 maja 2012 roku, k. 356 akt sprawy I Ns 110/10)

Pismem z dnia 4 sierpnia 2008 roku – kierowanym do M. L. (1) i J. L. (2) – właściciel nieruchomości gruntowej – miasto (...) wypowiedziało dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością zajmowanego przez niego lokalu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku, określając jej wysokość na kwotę 1.148,90 złotych (wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 4 sierpnia 2008 roku k. 42, zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 43).

M. L. (1) zmarł 24 stycznia 2010 roku. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli J. L. (1) i T. Z. po 1/2 części każdy z nich. M. N. odrzuciła spadek po zmarłym ojcu (postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 18 maja 2012 roku, k. 415 akt sprawy I Ns 110/10)

Pismem z dnia 8 grudnia 2011 roku miasto stołeczne W. wezwało M. N. i J. L. (1) do zapłaty zadłużenia z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 4.204,12 złotych za okres 2009 – 2011 (ostateczne wezwania do zapłaty, k. 5 i 6; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 7)

Kolejno, pismem z dnia 23 kwietnia 2013 roku miasto (...) wezwało M. L. (2) i J. L. (1) do zapłaty kwoty 2.764,28 złotych z tytułu zadłużenia za użytkowanie wieczyste gruntu w latach 2011 i 2012 (wezwania do zapłaty, k. 49 i 50)

Pismem z dnia 6 marca 2014 roku miasto (...) poinformowało J. L. (1) o łącznej kwocie zadłużenia z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2009 – 2013 w wysokości 7.929,21 złotych ( zestawienie niezapłaconych należności, k. 51)

***Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.***

Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, albowiem zostały one sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku przewodu sądowego nie kwestionowały ich prawdziwości; również sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrzył się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

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

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań wskazać należy na charakter opłat, do wnoszenia których zobowiązany jest wieczysty użytkownik w oparciu o art. 238 k.c. Przepis ten przewiduje, że użytkowanie wieczyste jest prawem odpłatnym, zaś sposób wnoszenia i wysokość opłat rocznych przez czas trwania tego prawa określony został w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z ugruntowanym w judykaturze i piśmiennictwie poglądem, opłaty roczne za korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego mają charakter cywilnoprawnych świadczeń okresowych (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1990 r., sygn. akt III ARM 34/90; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997 r., sygn. akt III CZP 23/97). Art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa wymogi umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste – należy do nich okres użytkowania zależny od celu, na który oddanie następuje oraz sposób korzystania, stosownie do art. 236 k.c. i art. 239 k.c. Z art. 71 ust. 1, 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Pierwszą opłatę roczną ustala się i wnosi do dnia zawarcia umowy, chyba że tę określoną dla prawa oddawanego w trybie bezprzetargowym rozłożono na raty. Terminu wnoszenia opłat rocznych dotyczy uregulowanie ust. 4 wymienionego przepisu. Wysokość opłat rocznych wyznaczana jest stawką procentową odnoszoną do wartości nieruchomości (art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a wysokość stawek procentowych uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 268/08).

Stosownie do art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowi funkcję dwóch czynników: stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (kryterium prawne) oraz wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami (kryterium ekonomiczne). Oba te czynniki są zmienne. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zmiany stawki procentowej mogą być zaś następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek.

Przechodząc do istoty sprawy, zauważyć należy, że zasadnicze znaczenie dla jej rozstrzygnięcia mają przepisy art. 78 – 91 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące szczególnie tryb dokonywania aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

W myśl art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Na gruncie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego można zatem dokonać wyłącznie w drodze wypowiedzenia zmieniającego – jako jednostronnej czynności prawnej. Przy doręczaniu wypowiedzenia, najpóźniej do 31 grudnia roku poprzedzającego, powinno się stosować regułę wyrażoną w art. 61 k.c., zgodnie z którą oświadczenie woli jest złożone z chwilą, gdy doszło do danej osoby w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Niezachowanie wymogów, o których mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również w art. 61 k.c., powoduje zaś bezskuteczność działań organu, zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej od kolejnego roku.

Analizę zasadności i wysokości dochodzonego roszczenia, mającego swe źródło w aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ulicy (...), w pierwszej kolejności należało rozpocząć od kwestii o decydującym znaczeniu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a mianowicie, czy powód – miasto (...), dokonał skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej wobec pozwanych.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, iż do zainicjowania postępowania aktualizacyjnego doszło w następstwie skierowania przez Prezydenta miasta (...) do M. L. (1) i J. L. (2) zawiadomienia z dnia 4 sierpnia 2008 roku o dokonaniu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie działki nr (...), o powierzchni 585 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie 5 – 05 – 08 wraz z propozycją przyjęcia z dniem 1 stycznia 2009 roku nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie nieczyste tego gruntu odpowiadającej 1% wartości gruntu w łącznej kwocie 1.148,90 złotych. W piśmie z dnia 4 sierpnia 2008 roku, zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazano, że nowa wartość ustalona została na podstawie wyceny gruntu sporządzonej przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości oraz że zgodnie z jej treścią aktualna wartość gruntu będąca podstawą do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stosownie do posiadanego udziału, wynosi 3.105.128 złotych. Ponadto w piśmie tym wskazano, że z wyceną zapoznać się można w siedzibie (...) D.Ś. w W.. Nie ulega więc jakichkolwiek wątpliwości, iż pismo skierowane do współwłaścicieli lokalu spełniało wymagania formalne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Nadmienić jednakże w tym miejscu należy, iż stronami postępowania w sprawie zmiany (aktualizacji) wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a więc tym samym osobami, do których winno zostać skierowane wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty, muszą być wszyscy właściciele danej nieruchomości. Wypowiedzenie stanowi bowiem niezbędny instrument otwierający procedurę aktualizacyjną ustalenia wysokości opłaty rocznej należnej od użytkowników wieczystych gruntu.

W razie wyodrębnienia własności lokali znajdujących się w budynku położonym na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym, co ma również miejsce w analizowanym stanie faktycznym, powstają trzy związane ze sobą prawa: prawo własności lokalu, prawo współwłasności tych części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawo współużytkowania wieczystego gruntu (art. 3 ust. 1 i 4 ustawy o własności lokali). Wedle uregulowania wynikającego z art. 235 k.c., prawo wieczystego użytkowania gruntu jest prawem głównym (nadrzędnym) w stosunku do prawa własności budynków na gruncie, natomiast między współwłasnością budynku (prawo związane) i użytkowaniem wieczystym gruntu (prawo główne) zachodzi zależność podrzędna. W konsekwencji prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali) a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu.

Sytuacja prawna współwłaścicieli odrębnej własności lokalu została jednoznacznie rozstrzygnięta w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 14 maja 2014 roku (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 roku, sygn. akt III CZP 19/14), Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna być wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom lokalu. Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia stanowi więc bezwzględny obowiązek właściciela gruntu przejawiający się w konieczności skierowania

wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu do wszystkich współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt analizowanego stanu faktycznego stwierdzić należy, iż, po pierwsze, w wypowiedzeniu z dnia 4 sierpnia 2008 roku, co prawda jako adresatów wskazano J. L. (2) i M. L. (1), jednakże z uwagi na śmierć współwłaścicielki lokalu, zostało ono skutecznie doręczone wyłącznie M. L. (1). Po drugie, z uwagi na zaistniałą sytuację faktyczną i wskazane powyżej stanowisko Sądu Najwyższego, nie sposób podzielić twierdzeń powoda o skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w sytuacji skierowania oświadczenia woli wyłącznie do jednego ze współwłaścicieli lokalu. Wypowiedzenie skierowane do J. L. (2) z oczywistych względów nie mogło wywrzeć jakichkolwiek skutków prawnych. Powód – właściciel nieruchomości, zmierzając do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, winien z uwagi na śmierć jednego ze współwłaścicieli przedmiotowego lokalu skierować oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty do jego spadkobierców. W myśl bowiem art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub więcej osób stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego. Tym samym następcy prawni J. L. (2) wstąpili w dokładnie taką samą sytuację prawną i faktyczną, która istniała w chwili jej śmierci. Dotyczy to zasadniczo każdego stosunku prawnego, w jakim pozostawała zmarła, w tym również obowiązków wynikających z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Skoro, zatem spadkodawczyni J. L. (2) zobowiązana została do uiszczania rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony został budynek przy ul. (...) w W., to jej następcy prawni również zobligowani są do zadośćuczynienia temu obowiązkowi. Idąc dalej, w przypadku wszczęcia procedury aktualizacyjnej po śmierci spadkodawczyni, oświadczenia warunkujące zmianę wysokości wymaganej do uiszczania kwoty, winny zostać skierowane do spadkobierców J. L. (2), to jest J. L. (1) i T. Z., czego bezsporne powód nie uczynił. Tym samym wypowiedzenie z dnia 4 sierpnia 2008 roku, dokonane z pominięciem spadkobierców J. L. (2), Sąd uznał za całkowicie bezskuteczne pod względem prawnym.

Reasumując, z chwilą nabycia spadku, pozwani J. L. (1) i T. Z. byli związani poprzednią opłatą ustaloną ich poprzednikom prawnym – J. L. (2) i M. L. (1). Podkreślić bowiem należy, iż ustalona wysokość opłaty rocznej wiąże każdego kolejnego następcę tego prawa (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 639/98, OSN 2000 nr 6, poz. 121).

Wobec braku przeprowadzenia przewidzianej w art. 78 – 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami procedury aktualizacyjnej, obecnych użytkowników wieczystych nieruchomości nie może wiązać samowolnie zmieniona wysokość opłaty rocznej, co tym samym warunkuje konieczność oddalenia wniesionego powództwa. W rezultacie wysokość opłaty rocznej, jako, że nie została wypowiedziana, pozostaje do chwili obecnej na dotychczasowym poziomie. Wskazać przy tym należy, że powód nie wykazał wysokości opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości, dlatego też powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Jedynie na marginesie wskazać należy, iż powództwo w stosunku do M. N. oddalone zostało z uwagi na brak po jej stronie legitymacji biernej. W związku z odrzuceniem spadku zarówno po J. L. (2), jak i M. L. (1), nie należy ona do kręgu ich spadkobierców, a tym samym niezasadnym zdaje się obciążanie jej jakimikolwiek obowiązkami z tytułu ponoszenia opłat za użytkowanie wieczyste gruntu.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu.

W niniejszej sprawie Sąd w całości oddalił powództwo wytoczone przez miasto (...). Dlatego też to powód jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązany jest zwrócić pozwanej J. L. (1) poniesione przez nią koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik pozwanej w piśmie procesowym z dnia 6 sierpnia 2012 roku wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych stronie pozwanej wchodzi wynagrodzenie adwokata w kwocie 1.200 złotych (§ 6 pkt 4 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.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych powyżej przepisów Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł, jak w części dyspozytywnej wyroku.