

**Sygn. akt I C 1381/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSR Krzysztof Tarapata

Protokolant – Michał Romaniuk

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Miastu S. W.

o ustalenie i zapłatę

I. oddała powództwo w zakresie żądania ustalenia, że opłata roczna w kwocie 7.325,67 zł z tytułu użytkowania wieczystego ustalona w punkcie I wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23 października 2008 r., sygn. akt I C 2165/05, zawiera w sobie podatek od towarów i usług;

II. zasądza od pozwanego Miasta S. W. na rzecz powódki M. K. kwotę 3.223,30 zł (trzy tysiące dwieście dwadzieścia trzy złotych 30/100) wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 1.611,65 zł od dnia 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 1.611,65 zł od dnia 30 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania.

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 17 kwietnia 2015 r.**

Dnia 21 stycznia 2014r. M. K. wystąpiła do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy przeciwko Miastu S. W. z żądaniem ustalenia, iż opłata roczna w kwocie 7.325,67 zł z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalona w punkcie 1 wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23 października 2008r., sygn. akt I C 2165/05 zawiera w sobie podatek od towarów i usług (VAT). Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 3.223,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 1.611,65 zł od dnia 30 marca 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.611,65 zł od dnia 30 marca 2013r. do dnia zapłaty. Wniesiono również o obciążenie pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez stronę powodową. W celu uzasadnienia żądania powódka wskazała, iż od dnia 28 grudnia 2011r. uzyskała prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 0,0079 ha, w obrębie(...), położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej własność m.st. W.. Podniesiono, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki została ustalona przez Sąd Okręgowy w Warszawie na kwotę 7.325,67 zł, jednakże strona pozwana do tejże kwoty doliczyła podatek VAT żądając łącznie zapłaty na swoją rzecz kwoty 8.937,32 zł, która

to kwota została przez powódka uiszczona w latach 2012 oraz 2013r. Podniesiono brak podstaw do naliczania podatku VAT od kwoty opłaty ustalonej w orzeczeniu sądowym. (pozew k. 2-5)

W drodze nadanej dnia 05 marca 2014r. odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. Jednocześnie podniesiono zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu. Podniesiono, iż w ocenie strony pozwanej opłata roczna ustalona w orzeczeniu Sądu Okręgowego stanowi wartość netto i powinien być do niej doliczony podatek VAT z uwagi na jego cenotwórczy charakter. Wskazano, iż podstawą wymiaru opłaty rocznej jest wartość nieruchomości, która nie jest równoważna cenie, a stanowi jedynie szacunkową wycenę. Tym samym podatek VAT miał nie stanowić elementu „wartości nieruchomości”. Podniesiono również, iż Sąd Okręgowy działając jako organ władzy publicznej, wobec braku stosownych przepisów w tym zakresie nie miał obowiązku doliczenia podatku VAT do ustalonej przez siebie wysokości opłaty rocznej, co jednocześnie nie może pozbawiać możliwości doliczenia wartości podatku przez podatnika. (odpowiedź na pozew k. 22-26)

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2014r. wobec niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, rozpoznanie sprawy zostało przekazane do Sądu Rejonowego dla Warszawy- Woli w Warszawie. (postanowienie k. 32)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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

Na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, wydanego dnia 23 października 2008r. pod sygnaturą akt I C 2165/05 M. K. w dniu 22 grudnia 2011r. nabyła od Miasta S. W. na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę gruntu ewidencyjnego 62/10 z obrębem (...) o powierzchni 0,0079 ha, zabudowanej pawilonem nr (...). Opłatę roczną z tytułu ustanowionego prawa ustalono na 3% wartości oddanej w użytkowanie nieruchomości, tj. kwoty 244.189,00 zł. ( wyrok I C 2165/05 k.7, zawiadomienie z dn. 28.12.2011r. k.8)

W drodze pisma z dnia 07 kwietnia 2009r. M. K. została poinformowana, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w. części nieruchomości za rok 2009 została ustalona na kwotę 8.937,32 zł. (pismo z dn. 07.04.2009r. k.9, faktura VAT (...)// (...) k.10)

Tytułem uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste części gruntu przy ul. (...) w W., M. K. za rok 2012, jak też za rok 2013 uiszczyła na rzecz m.st. W. kwotę po 8.937,32 zł. (potwierdzenia przelewów k. 11-12)

Ponad dowody wskazane powyżej Sąd uwzględnił również: wyrok I C 273/02 k.13-14, wyrok I C 614/10 k.15.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Żądanie wystosowane przez M. K. wobec m.st. W. zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej żądania zasądzenia na jej rzecz zwrotu bezpodstawnie pobranej kwoty na poczet części opłaty rocznej tytułem użytkowania wieczystego, co też znalazło swój wyraz w sentencji orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

Powódka nie kwestionowała spoczywającego na niej obowiązku łożenia na poczet m.st. W. opłaty rocznej z tytułu przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości przy ul. (...) w W.. M. K. nie kwestionowała również wysokości tejże opłaty ustalonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23 października 2008r. jako 3 % wartości nieruchomości. Odmienne z kolei kształtowało się stanowisko powódki w zakresie charakteru ustalonej opłaty, tj. czy zawiera ona w sobie podatek VAT, czy też tego podatku nie zawiera oraz w zakresie ewentualnej możliwości doliczenia podatku do ustalonej opłaty rocznej właściciela nieruchomości.

Przechodząc do pierwszego z roszczeń powódki, tj. w zakresie żądania ustalenia, że opłata roczna ustalona w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23 października 2008r. zawiera w sobie podatek VAT wskazać należy podstawę prawną roszczenia, tj. art. 189 k.p.c. Zgodnie z wymienionym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd

istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości /Komentarz do art.189 kodeksu postępowania cywilnego, [w:] Bodio J., Demendecki T., Jakubecki A., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M.P., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Oficyna, 2008, wyd. III./.

Brak podstaw ku uwzględnieniu żądania pozwu w tym zakresie.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2011.1771054.j.t.) opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Należy podzielić stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2007r. w sprawie o sygnaturze akt V CSK 44/07, gdzie wskazano, iż opłaty roczne, sztywno określone w art. 72 ust. 2 i 3 u.g.n. stawką procentową od "ceny" (bądź odpowiednio "wartości", w razie aktualizacji wyceny) nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, nie powinny być uważane za obejmujące podatek VAT. Przedmiotowy pogląd jest ugruntowanym w orzecznictwie, czego wyrazem było również stanowisko przyjęte przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 lutego 2006r. w sprawie o sygnaturze akt III CZP 1/06 (BSN 2006 nr2, s.4). Stan faktyczny będący przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego był wprawdzie odmienny od stanu faktycznego niniejszej sprawy, bowiem dotyczył możliwości podwyższenia ustalonej uprzednio opłaty na skutek zmiany ustawy o VAT, jednakże przyjęta przez Sąd konkluzja odnośnie niemożności dokonania takowej zmiany bez uprzedniej modyfikacji umowy zachowuje aktualność również na gruncie sprawy niniejszej, co zostanie szczegółowo przedstawione w dalszych rozważaniach. Ponadto zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001r. o cenach (Dz. U. 2013 Nr 385 j.t.) cena jest wynikiem ustaleń dokonanych przez strony danej umowy, czego wyrazem jest również stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 23 stycznia 1998r., sygn. I CKN 429/97 (OSNC 1998 Nr 9, poz. 139). Na podstawie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy nie sposób przyjąć, aby wartość wynikająca z orzeczenia Sądu Okręgowego obejmowała podatek VAT od ustalonej opłaty. Takowe rozważania czynią bezzasadnym upatrywanie przez powódkę zasadności roszczenia w treści art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 05 lipca 2001r. o cenach (DZ. U. 2001, nr 97, poz. 1050, z późn. zm) zgodnie z którym podatek od towarów i usług jest zawarty w cenie określonej przez strony stosunku obligacyjnego. Wskazana regulacja prawna wykazuje zbieżność z treścią art. 29 ust. 1 ustawy o podatku o towarów i usług, który jako podstawę opodatkowania określa obrót, tj. kwotę należną sprzedającemu, pomniejszoną o należny podatek. Jednakże nie sposób uznać jakoby treść w/w. przepisu determinowała skład każdej ceny uznając, iż jej elementem składowym jest podatek VAT, pomimo niepodlegania danej czynności opodatkowaniu (uchwała SN z dnia 22 kwietnia 1997r., III CZP 14/97 (OSNC 1997 nr 8, poz. 103), uchwała SN z dnia 16 października 1998r., III CZP 42/98 (OSNC 1999 nr 4, poz. 69))

W oparciu o powyższe rozważania nie sposób uznać, aby żądanie powódki w omawianym zakresie zasługiwało na uwzględnienie. Podzielić należało przedstawione powyżej stanowisko judykatury.

Odnośnie drugiego z żądań powódki wskazać należy na treść art. 238 k.c., wedle którego użytkownik wieczysty gruntu przez cały okres trwania swego prawa uiszcza opłatę roczną na rzecz właściciela tejże nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ust. 1 w/w ustawy na podstawie wartości gruntu. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe nie wymienione przez ustawodawcę w art. 72 ust. 3 w/w. ustawy 3% ceny (art. 72 ust. 1 i 3 pkt 4 i 5).

W art. 72 ust. 1 u.g.n., ustawodawca jako podstawę ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości wskazuje cenę nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n, tj. w oparciu o wartość tejże nieruchomości. W toku postępowania prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie ustalono, iż wartość

przedmiotowej nieruchomości jest równa kwocie 244.189,00 zł Tym samym zgodnie z w/w. art. 72 ust. 3 pkt 5 wysokość opłaty rocznej została ustalona jako 3 % tejże kwoty.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001r. o cenach (Dz. U. 2013 Nr 385 j.t.) cena jest wynikiem ustaleń dokonanych przez strony danej umowy i takie też było stanowisko zawarte m.in. w treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1998r., sygn. I CKN 429/97 (OSNC 1998 Nr 9, poz. 139), gdzie wskazano, iż podatek VAT stanowi element cenotwórczy tylko wówczas gdy tak postanowią strony, czy też we wskazanym uprzednio postanowieniu z dnia 10 lutego 2006r., sygn. III CZP 1/06 (BSN 2006 Nr 2) gdzie Sąd Najwyższy wskazał, iż opłaty ponoszone z tytułu użytkowania wieczystego są ustalone w umowie zawartej pomiędzy właścicielem, a użytkownikiem, a zatem bez zmiany tejże umowy mogą one ulec podwyższeniu o wartość podatku tylko w trybie wypowiedzenia dokonanego na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 Nr 102 poz. 651 j.t.). Faktycznie późniejsze orzecznictwo Sądu Najwyższego, tj. m.in. uchwały z dnia 22 kwietnia 1997r., III CZP 14/97 (OSNC 1997 nr 8, poz. 103), uchwały z dnia 16 października 1998r., III CZP 42/98 (OSNC 1999 nr 4, poz. 69) wskazuje, iż o cenotwórczym charakterze podatku VAT decyduje podleganie danej czynności opodatkowaniu. Takie stanowisko nie oznacza jednak, że dopuszczalna jest samowolna zmiany wysokości uprzednio ustalonej opłaty przez jedną ze stron stosunku prawnego. Fakt, iż w niniejszej sprawie opłata została ustalona w orzeczeniu Sądu, a nie umowie zawartej bezpośrednio przez strony stosunku prawnego w żaden sposób nie rzutuje na omawianą zasadę. Wręcz przeciwnie. Samowolne podwyższenie opłaty nie tylko godzi w postanowienia łączącej strony w omawianym zakresie „umowy”, ale jednocześnie narusza powagę rzeczy osądzonej poprzez wystosowanie żądania wykraczającego ponad wartość świadczenia ustalonego przez Sąd Okręgowy w prawomocnie zakończonej sprawie I C 2165/05. Na pełną aprobatę zasługuje stanowisko wyrażone w tym zakresie przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2007r., V CSK 44/07, zgodnie z którym podwyższenie ceny o kwotę podatku VAT, który nie był w niej pierwotnie ujęty, wymaga zmiany umowy. Wskazać należy, iż właściciel gruntu nie jest pozbawiony prawnych możliwości ku zmianie opłaty rocznej ustalonej przez Sąd. Wszak zgodnie z art. 357<sup>1</sup> k.p.c. jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy.

Miasto S. W. nie podjęło wobec M. K. żadnych kroków, które zmierzały do zmiany aktualnych ustaleń pomiędzy stronami w zakresie opłaty należnej stronie pozwanej. Zdecydowano się na samowolne doliczenie do wartości ustalonej w orzeczeniu sądowym podatku VAT, jak wykazano powyżej, było działaniem w pełni pozbawionym zasadności. Tym samym uzyskanie przez stronę pozwaną od powódki opłaty rocznej za lata 2012 oraz 2013 w wysokości przekraczającej 3% wartości nieruchomości, stanowi bezpodstawne wzbogacenie po stronie m.st. W.. Samowolne obciążenie M. K. przez m.st. W. każdorazowo kwotą 1.611,65 zł ponad kwotę wynikającą z orzeczenia wydanego w sprawie I C 2165/05 godzi w zasady współzycia społecznego naruszając również dobrą wiarę zobowiązanej do uregulowania przedmiotowej opłaty w zakresie przekonania, iż prawomocne orzeczenie sądu powszechnego stanowi ostateczne uregulowanie spornych stosunków stron.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 3.223,30 zł wraz odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot 1.611,65 zł od dnia 30 marca 2012 r. oraz od 30 marca 2013 r. Bezpodstawne wzbogacenie po stronie pozwanej nastąpiło wraz uiszczeniem przez powódkę w dniu 30 marca 2012 r. kwoty 8.937,32 zł zamiast należnej kwoty 7.325,67 zł oraz w dniu 30 marca 2013 r. kwoty 8.937,32 zł zamiast należnej kwoty 7.325,67 zł. Tym samym w pełni zasadnym było zasądzenie odsetek od dat wskazanych w pozwie.

Na marginesie warto odnieść się do rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w sprawie V Ca 2277/14 oddalającego apelację w sprawie II C1939/13. Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia było uprawomocnienie się wyroku zasądającego na rzecz m.st. W. od pozwanego w tamtej sprawie kwoty należnej tytułem podatku VAT od opłaty ustalonej orzeczeniem sądowym. Należy mieć na uwadze, iż postępowanie prowadzone przed Sądem Okręgowym zdeterminowane jest zarzutami określonymi w apelacji, a tym samym nie sposób uznać przedmiotowe rozstrzygnięcie za w pełni miarodajne oraz umożliwiające jego odniesienie do stanu faktycznego sprawy niniejszej. Konkluzje przedmiotowego

rozstrzygnięcia należy uznać za odosobnione, a ponadto w świetle przytoczonych powyżej rozważań za pozbawione zasadności.

Z uwagi na uwzględnienie jednego z dwóch żądań powódki, Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie koszty pomiędzy stronami.