

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Piasecka
Protokolant:	protokolant sądowy Aleksandra Bielińska

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko (...) Komitetowi (...) (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

1. zasądza od (...) Komitetu (...) Piłsudskiego z siedzibą w W. na rzecz Miasta S. W. kwotę 11 756,84 (jedenaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć złotych i osiemdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 5 878,42 (pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych i czterdzieści dwa grosze) od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 5 878,42 (pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych i czterdzieści dwa grosze) od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

2. umarza postępowanie ponad kwotę 98 038,93 (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzydzieści osiem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze);

3. zasądza od (...) Komitetu (...) Piłsudskiego z siedzibą w W. na rzecz Miasta S. W. kwotę (...) (siedem tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Transkrypcja ustnego uzasadnienia orzeczenia wygłoszonego w dniu 16.05.2016 r.

Pozwem z dnia 21 stycznia 2015 roku Miasto S. W. wniosło o zasądzenie od (...) Komitetu (...) Piłsudskiego w W. kwoty 109.795,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot do dnia zapłaty z tytułu nieuiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanych w pozwie za okres od 2000-2014 roku. Powód wniósł również o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 24 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami postępowania upominawczego.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (...) Komitet (...) Piłsudskiego w W. zwany dalej Komitetem wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powoda za okres do 7 stycznia 2012 roku oraz zarzut działania powoda w złej wierze i naruszenia zasad współżycia społecznego. Pozwany wskazał że Miasto S. W. doprowadziło do zawarcia przez pozwanego umów użytkowania wieczystego nieruchomości, co do których istniały roszczenia spadkobierców byłych właścicieli, o których pozwany nie został powiadomiony. Pozwany nie mógł zrealizować zamierzonej inwestycji gdyż część oddanych w użytkowanie wieczyste gruntów została zasiedziana zaś co do części umowa oddania w użytkowanie wieczyste została unieważniona.

W odpowiedzi na sprzeciw Miasto S. W. cofnęło pozew co do kwoty 95.193,73 zł oraz podtrzymało pozew o zapłatę łącznej kwoty 14.602,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot z tytułu nieuiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za okres od 1 kwietnia 2012 roku do 1 kwietnia 2014 roku.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Na rozprawie w dniu 5 listopada 2015 roku Miasto S. W. cofnęło powództwo w zakresie roszczenia za rok 2012 oraz ostatecznie wniosło o zasądzenie kwoty 11.756,86 zł z tytułu opłaty za rok 2013 i 2014 wraz z odsetkami ustawowymi.

Pozwany Komitet wyraził zgodę na cofnięcie powództwa we wskazanym na rozprawie zakresie a w pozostałym zakresie wniósł o jego oddalenie. Pozwany podniósł zarzut zawyżenia wysokości opłaty rocznej i wskazał, że przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa zakończyła się sprawa o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Umową zawartą 8 listopada 1991 roku Miasto S. W. oddało (...) Komitetowi (...) (...)o w W. w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki o numerach: (...) (...) o łącznej powierzchni 32 805 m kw na warunkach określonych decyzją numer (...) z przeznaczeniem na budowę szpitala kardiologicznego.

Kolejną umową zawartą 17 stycznia 1992, Miasto S. W. oddało pozwanemu Komitetowi w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 683 metrów kwadratowych oraz działkę (...) o powierzchni 13 m kw, na warunkach określonych wskazaną wyżej decyzją z przeznaczeniem na drogę dojazdową.

Oddane w użytkowanie wieczyste działki położone były w dzielnicy M. przy ul. (...) w obrębach (...) i (...).

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2008 roku sygn. akt XXIV C 87/08 Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił nieważność umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej między stronami w dniu 8 listopada 1991 roku w zakresie działek o numerach (...) stanowiących w dacie wydania orzeczenia część działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu 1-02-36 o powierzchni 2 hektarów 52 arów opisanej w księdze wieczystej (...). Wyrok ten uprawomocnił się 7 października 2009 roku.

Kolejnym wyrokiem z dnia 15 października 2012 roku w sprawie o sygn. akt III C 150/11 Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił nieważność umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 8 listopada 1991 roku zawartej między stronami w zakresie działek numer (...) o powierzchni (...) kw i 29 o powierzchni (...) kw położonych w obrębie (...) stanowiących w dacie wydania orzeczenia część działki ewidencyjnej o numerze (...).

Następnie postanowieniem z dnia 8 marca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie w sprawie o sygn. akt XVI Ns (...) stwierdził zasiedzenie przez M. S. i A. S. działki o projektowanym numerze (...) o powierzchni 856 metrów kwadratowych położonej w obrębie(...) stanowiącej część działki numer (...), która wraz z działkami

numer (...) z obrębów 1-02-36 była przedmiotem zwartej między stronami umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zwartej w dniu 8 listopada 1991 roku.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2011 roku w sprawie o sygnaturze V ACa 385/09 Sąd Okręgowy w Warszawie zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2007 roku sygnatura akt XVI Ns 564/05 stwierdził nabycie przez zasiedzenie części działki numer (...) o powierzchni 14535 m kw.

Pozwany Komitet do chwili obecnej nie wykorzystał oddanych mu nieruchomości na cel określony umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie XVI C 488/05 Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa ustalił, że dokonana przez powoda uchwałą numer (...) z dnia 29 października 1999 roku, aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębów (...) o powierzchni (...) kw, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębów 1-02-35 o powierzchni 13 m kw, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą (...) jest niezasadniona.

Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddanych pozwanemu została ustalona uchwałami numer (...) z 29 października 1990 w zakresie działek (...) oraz uchwałą numer (...) z dnia 29 listopada 1996 roku w zakresie działek numer (...).

Obecnie pozwany Komitet jest użytkownikiem wieczystym działki numer (...) o powierzchni 13 m kw i działek numer (...) o powierzchni 683 m kw oraz części nieruchomości o powierzchni 1152 m² objętej umową z 8 listopada 1991 roku.

Stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie powołanych, złożonych do akt sprawy dokumentów, uchwał, orzeczeń, umów, które nie były między stronami sporne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 203 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego, pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy. Wobec cofnięcia przez powoda powództwa co do kwoty 95.193,73 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za okres od 2000 do 2011 roku przed rozpoczęciem rozprawy, postępowanie w sprawie należało umorzyć w tym zakresie. Pozew cofnięty przez stronę nie wywołuje, bowiem żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Sąd jest ponad to związany cofnięciem pozwu. Umorzeniu podlegało również powództwo dotyczące roszczenia o zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2012 z uwagi na cofnięcie pozwu także w tym zakresie przez powoda oraz wyrażenie zgody na powyższe przez pozwanego. Cofnięcie pozwu przez powoda nie było sprzeczne z prawem, z zasadami współzycia społecznego jak również nie zmierzało do obejścia prawa.

Wobec skutecznego cofnięcia przez powoda pozwu w zakresie roszczeń za lata 2000-2012 bezprzedmiotowy stał się zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Nie ulega wątpliwości, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter świadczeń okresowych, które zgodnie z art. 118 Kodeksu cywilnego przedawniają się z upływem lat trzech od dnia wymagalności roszczenia. Powód wniósł pozew, a więc dokonał czynności przerywającej bieg przedawnienia zgodnie z art. 123 par. 1 kc w dniu 21 stycznia 2015 roku a zatem przedawnieniu uległy roszczenia o zapłatę opłaty za okres od 2000 do 2011 roku.

Ostatecznie powód popierał powództwo o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013 i 2014 w wysokości po 5.878,42 zł, łącznie 11.756,84 zł z odsetkami ustawowymi od tych kwot.

Podstawą roszczenia jest art. 238 kc zgodnie, z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez cały czas trwania swojego prawa opłatę roczną. Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawek procentowych od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ust. 3 art. 72 wyżej wymienionej ustawy, wysokość stawek procentowych opłat rocznych

z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana.

W przypadku nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanego wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona uchwałami numer: (...) z 29 października 1999 roku dotyczącej części działki (...) o powierzchni 1.152 m² i działki (...) o powierzchni 683 m², a także numer (...) z dnia 29 listopada 1996 roku, która dotyczyła między innymi działki (...) o powierzchni 13 m².

Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki (...) dokonana uchwałą numer (...) z dnia 29 października 1999 roku została uznana orzeczeniem Sądu za nieuzasadnioną. W tej sytuacji obowiązuje uchwała poprzedzająca uchwałę zakwestionowaną, czyli uchwała numer (...).

Okolicznościami niespornymi w przedmiotowej sprawie, niekwestionowanymi przez pozwanego, były: przysługujące powodowi prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego przysługujące pozwanemu w odniesieniu do części nieruchomości będących przedmiotem umów o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z 1991 roku i z 1992 roku. Pozwany nie kwestionował w niniejszej sprawie wielkości powierzchni nieruchomości, do których przysługuje mu wskazane prawo.

Określając wysokość należnej powodowi opłaty, Sąd oparł się zatem na wyliczeniach powoda dokonanych w piśmie z 7 stycznia 2016 roku i zasądził na rzecz powoda dochodzoną zmodyfikowanym pozwem kwotę, uznając za nieuzasadniony zarzut nadużycia prawa podniesiony przez Miasto S. W..

Odnosząc się do tego zarzutu, należy stwierdzić, że stosownie do treści artykułu 5 kc, stosowanie tego przepisu wchodzi w grę w przypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego przy uwzględnieniu konkretnej normy prawnej, można mówić o tym, że korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z pewnymi zasadami.

Przy stosowaniu tego przepisu domniemywa się, iż korzystający z tego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego, ewentualnie społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz przyjmuje się, że działanie zgodne z prawem, co do zasady nie narusza klauzul przewidzianych w artykule 5 kc. Nie ulega wątpliwości, iż przy stosowaniu artykułu 5 kc, Sąd jest obowiązany zachować szczególną ostrożność. Oddalenie powództwa na podstawie tego przepisu prowadzi bowiem do aprobowania sytuacji, że stan faktyczny nie odpowiada stanowi prawnemu w sprawie.

Powód wywodzi swoje roszczenia z treści przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu wieczystym – art. 232 – 243. Z przepisów tych wynika prawo podmiotowe powoda do domagania się od użytkownika wieczystego opłaty rocznej, której wysokość jest ustalana według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wcześniej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Roszczenie o zapłatę opłaty rocznej jest zatem prawem podmiotowym (...), które działa na podstawie obowiązujących przepisów.

Pozwany podnosił, iż nadużycie prawa w przedmiotowej sprawie polegało na niepowiadomieniu go o roszczeniach byłych właścicieli, którzy już w roku 1991, przed podpisaniem przez stronę umów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, składali odwołanie od decyzji z dnia 4 maja 1990 roku poprzedzającej zawarcie tych umów.

Zgodnie z ogólną regułą dowodową zawartą w artykule 6 kc, pozwany winien swoje twierdzenia udowodnić. W ocenie Sądu pozwany nie wykazał zaś, aby powód działał w złej wierze a jego zamiarem było doprowadzenie pozwanego do zawarcia umów i wyrządzenie mu szkody. Zarzut ten był nieudowodniony.

Nie ulega również wątpliwości, że użytkownik wieczysty nie pozostaje bezbronny wobec roszczeń właściciela w sytuacji, gdy z przyczyn od siebie niezależnych, nie jest w stanie zrealizować celu umowy. Można domniemywać, że w tej sytuacji, w jakiej znalazł się pozwany, umowa użytkowania wieczystego straciła dla niego rację bytu. Kodeks cywilny przewiduje szereg możliwości, które użytkownik wieczysty mógłby wykorzystać, chociażby powołując się na

wadę oświadczenia woli, na przykład podnosząc działanie pod wpływem błędu bądź zrzekając się przysługującego mu prawa, które w tej sytuacji wygasłoby.

Pozwany nie zrealizował inwestycji przez 30 lat, również był uczestnikiem różnego rodzaju postępowań w wyniku, których utracił znaczną część gruntów, które oddano mu w użytkowanie wieczyste. Ze złożonych dokumentów wynika, że sytuacja prawna nieruchomości oddanej pozwanemu w użytkowanie wieczyste jest obecnie jednoznaczna i jest ona mu znana. Pozwany nie korzysta jednak z przysługujących mu środków prawnych a podnosi zarzut nadużycia prawa próbując się uchylić od obowiązku zapłaty wynikającego z obowiązujących przepisów.

W zaistniałej sytuacji zarzut ten w ocenie Sądu nie zasługuje uwzględnienie i z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia w punkcie pierwszym zasądzając od użytkownika wieczystego dochodzoną przez powoda kwotę i uznając, że w niniejszej sytuacji zarzut ten - zarzut nadużycia prawa jest nieuprawniony a powód realizuje swoje prawo podmiotowe polegające na żądaniu zapłaty opłaty rocznej.

W punkcie trzecim Sąd orzekł o kosztach procesu w sprawie, zasądzając na rzecz strony stosowne koszty procesu i rozdzielając je stosunkowo między stronami w stosunku 10% do 90%.