

Sygn. akt II C 176/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Sałaj - Alechno

Protokolant: Małgorzata Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt II C 176/15**

## UZASADNIENIE

W dniu 19 grudnia 2014 roku (koperta k.67) (...) W. wniosło o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 101.965,89 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanych w pozwie nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami, co do kwot: 32.541,38 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, 125,40 zł od dnia 13 marca 2014 roku do dnia zapłaty, 67.796,42 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 1.502,69 zł od dnia 31 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz koszty procesu.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 9 stycznia 2015 roku (k.68), Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie nakazał pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., aby zapłaciła na rzecz powoda (...)W. kwotę 101.965,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 32.541 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 125,40 zł od dnia 13 marca 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 67.796,42 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.502,69 zł od dnia 31 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.875 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty z dnia 3 lutego 2015 roku (koperta k.82), pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o skierowanie stron do mediacji w trybie art. 183<sup>8</sup> k.p.c. oraz o oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych w pozwie. Pozwana nie uznała żądań pozwu. Podniosła, iż powód nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu z którego wynikałby fakt ustanowienia

prawa użytkowania wieczystego, a w konsekwencji nie wykazał, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest użytkownikiem wieczystym zobowiązanym zgodnie z art. 238 k.c. do uiszczania opłat rocznych.

W odpowiedzi na sprzeciw, w piśmie procesowym z dnia 1 kwietnia 2015 roku (koperta k.181), powód podtrzymał powództwo. Wobec zakwestionowania przez pozwaną faktu ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanych w treści pozwu, powód przedstawił odpisy zwykle z KW nr (...), (...), (...).

Na rozprawie przeprowadzonej w dniu 11 marca 2016 roku (k.197), pełnomocnik pozwanej zakwestionował powództwo zarówno co do zasady jak i wysokości.

Do zamknięcia przewodu sądowego, stanowiska stron pozostały niezmienione.

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

Pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...) (KW o numerze (...)), nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) nr(...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...) (KW o numerze (...)), nieruchomości położonych w W. przy ul. (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka nr (...) oraz działka nr (...) w obrębie (...) (KW o numerze (...)).

Dowód: odpis zwykły KW (k. 90--179)

Pismem z dnia 17 grudnia 2013 roku Urząd Miasta (...) W. zawiadomił Spółdzielnię Mieszkaniową (...) o aktualnej na 2013 roku wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntu dla nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) położonych na terenie dzielnicy P. (...) W., po udzieleniu bonifikaty .

Dowód: pismo k. 46, potwierdzenie odbioru k. 46, tabela opłat k. 47

Z kolei pismem z dnia 2 lipca 2014 roku Urząd Miasta (...) przekazał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) informacje o aktualnej w 2014 roku wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntu , po udzieleniu bonifikaty.

Dowód: pismo k. 48, potwierdzenie odbioru k. 48, tabela opłat k. 49

W związku z nierozliczeniem należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, (...) W. skierowało do pozwanej wezwanie do zapłaty z dnia 10 lutego 2014 roku dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wysokości 32.541,38 zł wraz z należnymi odsetkami wynoszącymi 3.662,47 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 50, potwierdzenie odbioru k. 51-52

Kolejne wezwanie do zapłaty z dnia 10 lutego 2014 roku dotyczyło braku wpłaty opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) nr (...) w wysokości 10.263,00 zł wraz z należnymi odsetkami wynoszącymi 1.155,08 zł. i nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wysokości 20.530,24 zł wraz z należnymi odsetkami wynoszącymi 1.240,55 zł.

Dowód: : wezwanie do zapłaty k. 53, potwierdzenie odbioru k. 54-55, wezwanie do zapłaty k. 56, potwierdzenie odbioru k. 57-58

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo podlegało oddaleniu.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził od pozwanej zapłaty kwoty 101.965,89 zł tytułem zaległych należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Kodeks cywilny stanowi ogólną zasadę, w myśl której ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Każdy fakt sporny powinien być udowodniony, jeżeli ma istotne znaczenie

dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie, zaś z dyspozycją art. 232 kpc to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą się skutki prawne. Zatem to przede wszystkim strony powinny wskazać sądowi środki dowodowe zmierzające do wykazania prawdziwości ich twierdzeń a ocena przydatności wskazanego przez strony należy do sądu. Również ewentualne ujemne skutki nie przedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kpc) (wyrok SN z 17.12.1996 r. ICKU 45/96, OSNCP 1997, nr 6-7, poz. 76). Tak więc w rozpoznawanej sprawie to na powodzie zgodnie z art. 6 kc spoczywał ciężar wykazania wiarygodności, która mu przysługuje od pozwanej oraz jej wysokości i zasadności.

W przedmiotowej sprawie, powód dochodził zapłaty należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dołączając do pozwu zestawienie opłat przedstawione w tabelkach stanowiących załączniki do pism z dnia 17 grudnia 2013 roku i 2 lipca 2014 roku, ustalających wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntu dla nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..

Zgodnie z art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (zwana dalej „ustawą”), wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 8 maja 2015 roku (sygn. akt III CSK 274/14), zgodnie z którym określenie powyższych opłat i sposób ich zapłaty ustala się w umowie, co oznacza, że określenie tych opłat trzeba zaliczyć do essentialia negotii umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Powód nie przedstawił umów o ustanowienie użytkowania wieczystego, opierając w rzeczywistości swój pozew jedynie na oświadczeniu skierowanym do pozwanej o wysokości opłat, które to wyliczenie pozwana zakwestionowała.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy. Co więcej wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i może wynosić od 0,3 % do 3 % (art. 72 ust. 3 ustawy). Zatem przy ustalaniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego uwzględnia się dwa elementy: cenę nieruchomości i stawkę procentową opłaty.

Z dokumentów złożonych przez powoda nie wynika natomiast jaka wartość nieruchomości gruntowej oraz stawka procentowa opłaty rocznej zostały przyjęte do wyliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów wskazanych w pozwie. Niezrozumiałym pozostają również rozbieżności pomiędzy wyliczeniami przedstawionymi przez powoda we wcześniej wspomnianych pismach a informacjami zawartymi w księgach wieczystych przedmiotowych nieruchomości co do wysokości udziałów w prawie użytkowania wieczystego. Zgodnie z pozycją nr 9 zawartej w wykazie opłat, będącego załącznikiem do pisma z dnia 17 grudnia 2013 roku (k. 47), udział pozwanej w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (działka ew. (...)) wynosi 0,432433. Z kolei z treści KW (...) wynika, iż udział ten kształtuje się w wysokości 153160/1031484. Również w odniesieniu do działki nr ew. (...) objętej KW (...) zachodzi tożsama rozbieżność. W odniesieniu do nieruchomości położonych przy ul. (...) nr (...) w W. z treści KW (...) wynika, iż jest to nieruchomość niezabudowana. Nie złożenie odpisów pełnych ksiąg wieczystych nie pozwala Sądowi na zweryfikowanie udziałów pozwanego w prawie użytkowania wieczystego na datę naliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zestawienie należności zaoferowane przez powoda w kontekście dochodzonego roszczenia, jest nieczytelne i nie pozwala ostatecznie na ustalenie należności za jakie okresy, co do których nieruchomości i w jakiej wysokości dochodzi powód w pozwie oraz w jaki sposób wyliczył te należności. Od powoda wymagać należy profesjonalizmu w formułowaniu żądania pozwu i zgłoszeniu dowodów na poparcie swych twierdzeń.

O ile (...) W. wykazało powództwo co do zasady – nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym wskazanych w pozwie nieruchomości (jedynie wątpliwości może budzić wykazanie legitymacji procesowej pozwanego co do działki nr (...), gdyż błędnie podano w złożonym odpisie zwykłym KW nr podstawy wpisu tego prawa 4 i 1423 –k.138, które nie dotyczą jego ustanowienia w formie umowy, jednakże w kontekście wydruku na k. 34

akt sprawy , ostatecznie Sąd przyjął tę okoliczność za wykazaną) to nie zostało ono jednakże udowodnione co do wysokości dochodzonych roszczeń z przyczyn, o których była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia. Złożenie odpisów zwykłych ksiąg wieczystych w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty , nie można uznać za spóźnione, skoro pozwany otrzymując wezwania do zapłaty nie kwestionował faktu, iż jest użytkownikiem wieczystym spornych nieruchomości.

Biorąc pod rozwagę powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 73 ust. 5 ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i 3 ustawy orzekł jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. 108 § 1 k.p.c. w punkcie II. wyroku, zasądając od przegrywającego powoda na rzecz wygrywającej pozwanej wynagrodzenie radcy prawnego ustalone na poziomie stawki minimalnej i opłatę skarbową od pełnomocnictwa.