

Sygn. akt II C 838/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marcin Czapnik

Protokolant: Danuta Jurkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko J. O.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od Miasta S. W. na rzecz J. O. kwotę 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 838/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2015 roku (data prezentaty) skierowanym przeciwko J. O. powódka Miasto S. W. wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 872,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 740,37 zł od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 131,96 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową, z którą związany jest ułamkowy udział w prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny. Wypowiedzeniem nr 651/09 z dnia 17 września 2009 roku powód wypowiedział pozwanej z dniem 1 stycznia 2010 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Wobec niezaskarżenia przedmiotowego wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu stała się wiążąca dla stron z dniem 1 stycznia 2010 roku. Obowiązujące przepisy prawa zobowiązują użytkownika wieczystego, przez cały okres użytkowania, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, wносить określoną opłatę roczną. Pozwana nie wywiązała się z powyższego obowiązku i nie uiściła należnej powodowi opłaty rocznej za lata 2013-2014. Pismem z dnia 27 czerwca 2014 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty przedmiotowych opłat, niestety bezskutecznie. Ponadto powód wskazał, iż na dochodzoną kwotę składa się część należności głównej za rok 2013, cała należność główna za rok 2014 ora odsetki ustawowe za zwłokę obliczone na dzień 18 marca 2015 roku (k. 3-5 – pozew na urzędowym formularzu).

W dniu 20 kwietnia 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Żoliborza w W. w sprawie sygn. akt II Nc 1138/15 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w który orzekł w całości zgodnie z żądaniem pozwu (k. 20-21 – pozew).

Pozwana J. O. wniosła w ustawowym terminie sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając wydany w sprawie nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że pozwana kwestionuje powództwo co do zasady i co do wysokości. Pozwana wskazała, iż począwszy od roku 2009 obowiązuje ją opłata z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 246,26 zł. Za lata 2013 i 2014 dokonała zapłaty należnej powodowi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 246,25 zł. W jej ocenie brak jest jakichkolwiek podstaw do żądania zapłaty od pozwanej wskazanej w pozwie kwoty, gdyż wypowiedzenie jej dotychczasowej opłaty i podwyższenie jej dokonane mocą uchwały numer 651/09 Zarządu D. Ż. Miasta S. W. jest nieważne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Podniosła, że wypowiedzenie zostało dokonane przez organ niewłaściwy, nie posiadający kompetencji do wykonywania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co wynika z art. 78 ust. 1 oraz art. 4 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z ostrożności procesowej pozwana wskazała, iż nie można również uznać, by osoby podpisujące się za Zarząd D. Ż. działały w ramach rzekomego umocowania ze strony właściciela nieruchomości, bowiem zastępcy Burmistrza m. st. W. działali jako członkowie organu kolegialnego – Zarządu D. Ż. – to ten organ dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i ustalenia nowej. Wskazane osoby nie działały w ramach pełnomocnictwa (brak jest w treści wypowiedzenia jakiegokolwiek powołania się na pełnomocnictwo udzielone przez organ właściwy tj. Prezydenta m. st. W.) i nie reprezentowały organu właściwego do dokonania tej czynności prawnej. Ponadto na poparcie tezy o braku skuteczności wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wskazano prawomocny wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w W. z dnia 17 października 2013 roku w sprawie sygn. akt I C 27/13. Mając powyższe na uwadze zważono, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do żądania zapłaty od pozwanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013 i 2014 w kwocie przewyższającej już zapłaconą opłatę 246,26 zł (k. 26-30 - sprzeciw).

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy żadnym zmianom. Zarządzeniem z dnia 18 maja 2015 roku zobowiązano pełnomocnika strony powodowej do złożenia repliki na stanowisko procesowe pozwanej zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jednakże pełnomocnik strony powodowej nie ustosunkował się do twierdzeń pozwanej. Ponadto na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 roku pełnomocnik pozwanej wnosił i wywodził jak dotychczas, wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania (k. 58 – zarządzenie; k. 60 – zwrotne potwierdzenie odbioru; k. 67-68 – protokół rozprawy).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej objętej KW nr (...) położonej w W. przy ul. (...) składającą się z działek nr ew. 20/1, 27dr obręb 7-02-04 o łącznej powierzchni 48.775,00 m², jest Miasto S. W.. J. O. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową, z którą związany jest ułamek udziału w prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny (okoliczność bezsporna).

J. O. umową sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 09 września 2008 roku przejęła od zbywcy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. prawa i obowiązki wynikające z umowy użytkowania wieczystego gruntu, w tym obowiązek wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działkę o nr ew. 20/1, 27 obręb 7-02-04 o pow. 48.775,00 m². Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu nabytej w/w aktem notarialnym wynosiła 492,49 zł (k. 11-19 – poświadczona kopia wypisu aktu notarialnego; okoliczność bezsporna).

Zarząd D. Ż. Miasta S. W. uchwałą nr 651/09 z dnia 17 września 2009 roku wypowiedział J. O. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu położonego przy ul. (...) w W. i zaproponował od 1 stycznia 2010 r. opłatę roczną w wysokości 1232,86 zł. (k. 9 – pismo; k. 10-10v - poświadczona kopia uchwały).

J. O. z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013 i 2014 dokonała opłat w łącznej wysokości 492,46 zł tj. wpłaciła na rzecz Miasta S. W. w dniu 27 marca 2013 roku kwotę 246,24 zł oraz w dniu 26 marca 2014 roku kwotę 246,25 zł (k. 34, 35 – potwierdzenia wpłat; okoliczność bezsporna).

Pismem datowanym 27 czerwca 2014 roku zatytułowanym „Ostateczne Przesądowe wezwanie do zapłaty” Urząd m. st. W. D. Ż. wezwał J. O. do uregulowania zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w związku z lokalem przy ulicy (...), które wynosiły łącznie 811,43 zł, na co składały się: opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013 w kwocie 370,19 zł, opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 oraz odsetki od wskazanych kwot w wysokości 71,06 zł – w terminie 14dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Powyższe pismo zostało odebrane przez J. O. w dniu 3 lipca 2014 roku. J. O. nie uiściła żądanej kwoty (k. 8-8v – wezwanie; okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które zostały w większości przedłożone w odpisach i kserokopiach, jednakże żadna ze stron nie kwestionowała, iż pochodzą one od organów i osób wskazanych w ich treści jak również, że treść tych odpisów i kopii odpowiadała treści oryginałów. Brak było również jakichkolwiek podstaw, aby z urzędu zakwestionować wiarygodność przedstawionych przez obie strony dokumentów. Ustalony stan faktyczny co do zasady nie był sporny pomiędzy stronami, zaś spór sprowadzał się do oceny prawnej, czy wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej zostało dokonane przez właściwy organ, który był należycie reprezentowany konsekwencją czego byłaby zasadność dochodzonego roszczenia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.). 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, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

Spór w niniejszej sprawie ogniskował się wokół ustalenia, czy za właściwy organ w rozumieniu powyższego przepisu może zostać uznany Zarząd D. Miasta S. W.. Definicja pojęcia „właściwy organ” została zawarta w art. 4 ust. 9 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem poprzez właściwy organ należy rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. Według art. 4 ust. 9b¹ u.g.n. poprzez starostę należy rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu. Z treścią powyższych przepisów koresponduje art. 11 ust. 1 u.g.n., który wskazuje wprost, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze.

Skoro art. 38 k.c. stanowi, że osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie, zaś art. 11 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze, to należy przyjąć, że pojęcie właściwy organ użyte w art. 78 ust. 1 u.g.n. oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania

wieczystego, czyli w niniejszej sprawie będzie to prezydent m.st. W.. Wynika to z faktu, iż organem wykonawczym gminy jest wójt, o czym stanowi art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta (art. 11 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym). Poza tym zgodnie z art. 26 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym w miastach powyżej 100.000 mieszkańców organem wykonawczym jest prezydent miasta. Natomiast dzielnica stanowi jedynie jednostkę pomocniczą gminy M. W.. Organem wykonawczym takiej jednostki pomocniczej jest z kolei Zarząd D. (art. 5 ust. 1 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju Miasta S. W.).

W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste właściwy organ powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego. Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n. ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Trzeba bowiem podkreślić, że użytkownik wieczysty, który nie godzi się na zaproponowaną mu nową stawkę składa do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o aktualizację tej opłaty właśnie przeciwko tej osobie prawnej, za którą konkretny organ złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty.

Tymczasem w niniejszej sprawie oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane na mocy uchwały nr 651/09 Zarządu D. Ż. Miasta S. W.. Z treści uchwały nie wynika, aby powyższe oświadczenie zostało podjęte w imieniu Prezydenta m.st. W., toteż należało przyjąć, że Zarząd D. dokonał tego wypowiedzenia w imieniu własnym. W ocenie Sądu Rejonowego każde wypowiedzenie powinno zawierać wyraźne, niebudzące wątpliwości wskazanie, iż dokonywane jest z upoważnienia Prezydenta m.st. W., dzięki czemu adresat decyzji mógłby zweryfikować prawidłowość udzielonego pełnomocnictwa, jego zakres czy kwestię reprezentacji pełnomocnika.

W sprawie nie zostały przedstawione pełnomocnictwa udzielone Burmistrzowi D. Ż. oraz zastępcom Burmistrza D. Ż., którzy podpisali się pod treścią uchwał o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i które mogłyby wskazywać na to, iż Prezydent, jako organ osoby prawnej (m.st. W.) udzielił burmistrzowi oraz zastępcom burmistrza upoważnienia do reprezentacji w stosunkach zewnętrznych. Nawet, gdyby pełnomocnik powoda przedłożył stosowne pełnomocnictwa dla Zastępców Burmistrza D. Ż. m.st. W. to stanowiłyby one samodzielną podstawę do dokonywania przez Zastępców Burmistrza czynności w imieniu Prezydenta m.st. W. (czyli organu wykonawczego-reprezentanta gminy rozumieniu art. 31 ustawy o samorządzie gminnym). Prowadziłoby to do wniosku, iż Zastępca Burmistrza podejmując czynność określoną pełnomocnictwem nie jest zobligowany do działania w ramach organu kolegiального, jakim jest Zarząd D.. W niniejszej sprawie Zastępcy Burmistrza D. Ż. złożyli podpisy pod uchwałą Zarządu w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, a to prowadzi do wniosku, iż nie działali na podstawie pełnomocnictw od Prezydenta m.st. W., ale jako członkowie organu kolegiального - organu wykonawczego dzielnicy, a zatem nie składali oświadczenia w imieniu gminy (m.st. W.). Brak zatem podstaw, aby w jakikolwiek sposób sanować czynność wypowiedzenia dokonaną przez Zarząd D. i wysnuwać wniosek o tym, iż Zastępcy Burmistrza złożyli oświadczenie woli o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty nie działając jako organ kolegialny.

Reasumując, Sąd Rejonowy uznał, że uchwała z dnia 17 września 2009 roku podjęta przez Zarząd D. Ż. m.st. W. nie odniosła skutków prawnych, gdyż została podjęta przez niewłaściwy organ. W konsekwencji w ocenie Sadu, wypowiedzenie dokonane przez Zarząd D. Ż. z naruszeniem przepisów kompetencyjnych jest nieważne i jako takie nie mogło wywołać skutków prawnych. Zatem należało stwierdzić, iż między stronami obowiązuje stawka opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości ustalonej przed 2010 rokiem. Mając powyższe na uwadze, iż pozwana J. O. z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013 i 2014 dokonała opłat w łącznej wysokości 492,46 zł tj. wpłaciła na rzecz Miasta S. W. w dniu 27 marca 2013 roku kwotę 246,24 zł oraz w dniu 26 marca 2014 roku kwotę 246,25 zł należało przyjąć, iż uregulowała swoje zobowiązania względem Miasta S. W.. W związku z powyższym roszczenie powódki względem J. O. o zapłatę kwoty 872,33 zł, jako oparte na wadliwej podstawie prawnej, podlegało oddaleniu jako nieudowodnione. Konsekwencją czego należało uznać także o niezasadności roszczenia o zaległe odsetki od kwoty głównej.

W punkcie drugim wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., uznając, iż powód winny jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty niezbędne do celowego dochodzenia swych praw. Rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego Sąd oparł na treści § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Obok kwoty 180,00 zł z tytułu zastępstwa procesowego, zasądzone koszty obejmują również kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

(...)