

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	<b>SSO Mariusz Łodko</b>
Protokolant:	Sekretarz sądowy Przemysław Mazur

po rozpoznaniu w Warszawie na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2013 r.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...). J. S. w W.**

przeciwko **Miastu (...)**

o zapłatę

I. Powództwo oddala;:

II. zasądza od **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...). J. S. w W.** na rzecz **Miasta (...)** kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 grudnia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). J. S., z siedzibą przy ul. (...) w W. (daje także **Powód**), reprezentowana przez Radcę Prawnego E. J. ( **pełnomocnictwo k. 9, wydruk z KRS k. 15 - 21**), dochodziła od Miasta S. W. (dalej także **Pozwany**) kwoty 192.867 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów pełnomocnictwa, kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie Powód wskazał, iż w 2002 r. uiszczył na rzecz Pozwanego w ratach kwotę 404.219,78 zł (słownie: czterysta cztery tysiące dwieście dziewiętnaście złotych siedemdziesiąt osiem groszy), stanowiącą 100 % wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Powód, jako następca prawny (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), jest stroną czterech umów ustanowienia użytkowania wieczystego zwartych przez jej poprzedniczkę tj. umowy z dnia 16.10.1968 r. Rep (...) dotycząca nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...), umowy z dnia 18.06.1968 r. Rep (...) dotycząca nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...), umowy z dnia 13.12.1967 r. Rep (...) dotycząca nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...), umowy z dnia 16.05.1967 r. Rep (...) dotycząca nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...). Z zapisu § 4 każdej z umów wynikało, że Powodowi przysługuje 50 % zniżki w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która to zniżka nie była stosowana, a Powód uiszczał należną opłatę z tego tytułu w pełnej wysokości, stosując się do zawiadomienia z dnia 21 stycznia 2002 r. przypominającego o wysokości i obowiązku uiszczenia opłaty za rok 2002.

Pozwane (...)żądania pozwu nie uznało i wniosło o jego oddalenie podnosząc zarzut jego przedawnienia. Pozew został złożony w grudniu 2012 r. i dłuższy termin przedawnienia roszczenia upływa z dniem dokonania płatności każdej z rat opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste należne za rok 2002, które były płatne 20 marca 27 marca, 28 czerwca i 30 września 2002 r. (zarzut podniesiony w odpowiedzi na pozew i doprecyzowany na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2013

r.). Płatności poszczególnych rat były dokonywane bez zastrzeżenia ich zwrotu zarzut a Spółdzielnia nie może żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniając świadczenie wiedziała, że nie była do świadczenia zobowiązana (art. 411 § 1 k.c.). Ponadto pozwany podniósł zarzut, co do zasadności stosowania w stosunku do części gruntów spółdzielni bonifikaty.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). J. S., jako następca prawny (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające z czterech umów o ustanowieniu użytkowania wieczystego:

1. umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 16.10.1968 r. Rep (...) dotyczącej nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) (k.22-24),
2. umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 18.06.1968 r. Rep (...) dotyczącej nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) (k. 25- 37),
3. umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 13.12.1967 r. Rep (...) dotyczącej nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) (k.38-39),
4. umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 16.05.1967 r. Rep (...) dotyczącej nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) (k. 40-41).

Uchwałą Nr 486/98 Zarządu D. W. gminy W.-Centrum z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedziana została dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla gruntu położonego przy ul. (...). Uchwałą Nr 483/98 Zarządu D. W. gminy W.-Centrum z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedziana została dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla gruntu położonego przy ul. (...). Uchwałą Nr 484/98 Zarządu D. W. gminy (...) z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedziana została dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla gruntu położonego przy ul. (...). Uchwałą Nr 486/98 Zarządu D. W. gminy (...) z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedziana została dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla gruntu położonego przy ul. (...).

(Dowód: kopie umów k. 22 – 41; kopie uchwał k. 42 - 49)

Zawiadomieniem z dnia 15 stycznia 2002 r. Urząd D. W. Gminy (...) przypomniał o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za użytkowanie nieruchomości, należne za rok 2002. W treści zawiadomienia przypomniano również o możliwości zastosowania bonifikaty oraz o warunkach jej udzielenia. Bonifikata maksymalnie mogła wynieść 50 %.

(Dowód: kopie zawiadomień k. 50 - 53)

Pismem z dnia 28 stycznia 2002 r. Powód zwrócił się do Pozwanego o rozłożenie na raty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, należne za rok 2002 z uwagi na brak środków. Wniosek ten został uwzględniony i pismem z dnia 11 marca 2002 r. Pozwany rozłożył płatność na raty, płatne w terminach do dnia 31 marca, 30 czerwca i 30 września 2002 r. Pismem z dnia 08 maja 2002 r. Pozwany poinformował Powoda o zastosowaniu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(Dowód: korespondencja stron w przedmiocie rozłożenia na raty k. 54 – 62, pisma z dnia 08 maja 2002 r. k. 63 - 66)

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). S. w roku 2002 dokonała płatności należności za użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości określonej w zawiadomieniu oraz w terminach do dnia 20 marca 2002 r. kwotę 105 906,84 zł, do dnia 27 marca 2002 r. kwotę 35 800 zł, do dnia 28 czerwca 2002 r. kwotę 122 512,94 zł oraz do dnia 30 września 2002 r. kwotę 140 000 zł. Przy płatnościach nie została uwzględniona bonifikata wynikająca z treści zapisu § 4 umów oddających grunty w użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 26 listopada 2012 r. Powód wezwał

Pozwanego do zapłaty kwoty 192 866,36 zł nadpłaconej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2002, jako nieuwzględnionej bonifikaty zapisanej w treści § 4 umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

(Dowód: okoliczność niesporna, co do płatności należności za użytkowanie wieczyste w ratach oraz kwotach wynikających z zawiadomienia – niezaprzeczone twierdzenia powoda oraz kopia pisma k. 67 - 70)

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

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu przedawnienia podniesionego przez Pozwanego, który został podniesiony w odpowiedzi na pozew oraz doprecyzowany na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2013 r. Pozwany podniósł, iż roszczenie spółdzielni związane jest z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą i przedawniło się w terminie krótszym 3 letnim. Ewentualnie nie podzielenie tego poglądu uzasadnia oddalenie powództwa z uwagi upływ terminu dłuższego, 10 letniego, a początek terminu wymagalności roszczenia rozpoczyna się w dniu, w którym Powód dokonywał płatności poszczególnych rat opłat za użytkowanie wieczyste za rok 2002, czyli z dniem 20 marca, 27 marca, 28 czerwca i 30 września 2002 r. Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 21 grudnia 2012 r. (data złożenia pisma w placówce polskiego operatora pocztowego), tak więc po upływie okresu ponad 10 lat od wymagalności każdej z rat.

W doktrynie i judykaturze wymagalność roszczenia określana jest, jako stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, którego początek zbiega się z chwilą uaktywnienia się wierzytelności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSNCP 1992, nr 7-8, poz. 137). Wymagalność roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia zbiegałaby się z terminami, w których powód spełniał to świadczenie przez uiszczanie zawyżonych rat. Zagadnienie wymagalności ma znaczenie dla określenia początku biegu terminu przedawnienia (art. 120 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Uwzględnienie uregulowania przyjętego w art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. prowadzi do wniosku, że dni, w których nastąpiła nadpłata rat, były jednocześnie najwcześniejszymi możliwymi terminami, w których powód mógł wezwać pozwaną do zapłaty. Od tych dni zatem rozpoczęłby się bieg przedawnienia roszczenia o zwrot nadpłaconych rat.

Przedawnienie rozpoczyna swój bieg od daty wymagalności, a rozpoczęcie biegu przedawnienia jest niezależne od świadomości uprawnionego, co do przysługującego mu roszczenia (por. B. Kordasiewicz [w:] System Prawa Prywatnego, Prawo Cywilne – część ogólna pod redakcją Zb. Radwańskiego tom 2, Warszawa 2002 s. 572 Nb. 90). W przypadku zobowiązań bezterminowych, do których zaliczyć trzeba zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia, świadczenie powinno być wykonane niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wymagalność roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia może przypadać na różne momenty świadczenia (Por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r. V CKN 769/00, OSNC 2001/11/166). Jeżeli od początku świadczenie było bezpodstawne, czyli nie należało się odbiorcy, to wymagalność roszczenia o jego zwrot przypada na moment uzyskania korzyści, czyli na moment spełnienia świadczenia nienależnie. W przedmiotowej sprawie świadczenie spełnione przez Powoda w wyższej wysokości było nienależne od samego początku, tym samym, jako początkowe terminy wymagalności, a zarazem początek biegu terminu przedawnienia, należy przyjąć daty płatności poszczególnych rat.

Stosownie do art. 118 Kodeksu cywilnego, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Wobec powyższego wyводу roszczenia o zwrot nienależnej części opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedawniają się z upływem okresu 10-letniego. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego są ustalane w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Stanowią one świadczenie należne od każdorazowego użytkownika wieczystego, a nie tylko pierwszego użytkownika wieczystego, nabywający prawo użytkowania wieczystego w trybie umowy „o oddanie gruntu” w użytkowanie. Zatem, gdyby przyjąć, iż zapłata opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła np. pod wpływem błędu, w przedmiotowej sprawie roszczenia te przedawniły się odpowiednio 20 marca 2012 r., 27 marca 2012 r., 28 czerwca 2012 r. oraz 30 września 2012 r.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak wyżej.