

Sygn. akt I C 771/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: stażysta Agata Chmielewska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2023 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 81.930,30 (osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści i 30/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2022 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 9.514 (dziewięć tysięcy pięćset czternaście i 00/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 771/23

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 kwietnia 2023 roku powód – (...) W. wniósł o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 81 930,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2022 roku do dnia zapłaty, tytułem zaległej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2022 oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew – k. 3).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem działki ewidencyjnej położonej w W. – dzielnica M., przy ul. (...). Działka ta została oddana pozwanej spółce w użytkowanie wieczyste. Miasto dochodzi w niniejszym postępowaniu należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości za rok 2022 z odsetkami od dnia wymagalności opłaty, tj. od dnia 1 kwietnia 2022 roku (uzasadnienie pozwu – k. 3).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 maja 2023 roku zasądzono na rzecz powoda kwotę 81 930,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2022 roku oraz kwotę 7 697,00 tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym - k.52).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powództwo jest niezasadne, a wydany nakaz zapłaty pozbawiony podstaw prawnych i faktycznych do jego wydania, ponieważ po stronie pozwanej brak jest legitymacji procesowej biernej (sprzeciw do nakazu zapłaty – k.61-62).

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. jest uczestnikiem postępowania o zniesienie współwłasności toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa. W ramach tego postępowania, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze XVI Ns 629/10 wydał postanowienie z dnia 20 lipca 2011 roku, zabezpieczając wniosek o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie spółki pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (obecnie: (...)sp. z o.o.), zarządcą sądowym dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). W postanowieniu Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze XVI Ns 629/10, określił prawa i obowiązki do wykonywania zarządu. (sprzeciw do nakazu zapłaty – k.61-62).

Powód, w piśmie z dnia 21 lipca 2023 r. zatytułowanym – pismo procesowe powoda, w odpowiedzi na sprzeciw pozwanej, wskazał, że podtrzymuje swoje powództwo w całości, kwestionując twierdzenia wskazane przez Pozwaną w piśmie z dnia 12 czerwca 2023 r. (sprzeciw od nakazu zapłaty), dotyczące braku po jej stronie legitymacji biernej i jednocześnie odpowiedzialności z tego tytułu zarządcy sądowego. (pismo procesowe powoda z dnia 21 lipca 2023 r. – k.82).

Strony do zamknięcia rozprawy podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto (...) W. jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) położonej w W. – dzielnica M., przy ul. (...), w udziale wynoszącym (...)Działka ta została oddana pozwanej spółce (...) Sp. z o.o. w W. w użytkowanie wieczyste i prawo użytkowania wieczystego na podstawie umów z dnia: 11 lipca 2016 roku (Repetytorium (...) (...)), z dnia 11 lipca 2016 roku (Repetytorium (...) (...)), oraz z dnia 30 sierpnia 2018 roku (Repetytorium (...) (...)), w udziale wynoszącym(...). (dowód: akt notarialny k. 6-8, 9-11, 12-14, odpis księgi wieczystej k. 15-22)

Pismami z dnia 29 października 2003 roku i z dnia 04 listopada 2003 roku powód wypowiedział poprzednim użytkownikom wieczystym wysokość opłaty rocznej i zaproponował opłatę roczną, w łącznej wysokości 82 045,70 zł za udział odpowiadający udziałowi Pozwanej spółki, rozpoczynając od 2004 roku. (pisma k. 23-35)

Użytkownicy wieczysti nie zakwestionowali wypowiedzeń i opłaty zaproponowane w wypowiedzeniach stały się obowiązujące. (okoliczność bezsporna)

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z wniosku (...) sp. z o.o. toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności, którego uczestnikiem jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. W ramach tego postępowania, postanowieniem z dnia 20 lipca 2011 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie w sprawie o sygnaturze XVI Ns 629/10 zabezpieczył wniosek o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie spółki pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., zarządcą sądowym zarządcą sądowym dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...), obejmującej budynek biurowo-handlowy (...)o łącznej powierzchni 27.624,09 m^(2)za wynagrodzeniem w miesięcznej wysokości 3,12 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku z ustaleniem wysokości kosztów eksploatacji bieżącej w miesięcznej wysokości 13 zł netto za metr kwadratowej powierzchni użytkowej budynku. W postanowieniu tym Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie ustalił, iż (...) spółka z o.o. w W. jako zarządcy sądowy ww. nieruchomości przysługują uprawnienia i obowiązki do wykonywania czynności zwykłego zarządu, polegające w szczególności i między innymi na: zapewnienie dostaw mediów do nieruchomości wspólnej i lokali; zapewnienie ciągłości dostaw mediów; całoroczny monitoring i ochrona budynku; wykonywanie konserwacji i napraw; utrzymywanie czystości i porządku; ubezpieczenie budynków nieruchomości wspólnej; systematyczne odbieranie odpadów; zlecenie i nadzorowanie przeglądów technicznych; dokonywanie rozliczeń z dostawcami i obciążeń współwłaścicieli z tytułu opłat, podatków, kosztów umów przyłączeniowych, zużycia mediów, kosztów sprzętania, remontów nieruchomości wspólnej (o ile tymi kosztami nie są obciążani indywidualnie poszczególni współwłaściciel nieruchomości lub kilku z nich),

w tym określaniu wysokości zaliczek dotyczących przedmiotowych kosztów; zwoływanie zebrań współwłaścicieli prowadzenie dokumentacji księgowej; przechowywanie dokumentacji; zawieranie umów dzierżawy, najmu, użyczenia części wspólnej nieruchomości, pobieranie z tego tytułu należności, a w pkt 21) dochodzeniu roszczeń z tytułu zarządu nieruchomością od współwłaścicieli, reprezentacja przed sądem, organami egzekucji w imieniu i na rzecz współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, iż ustanowienie zarządcy sądowego zagwarantuje utrzymanie budynku w niepogorszonym stanie technicznym oraz właściwe wydatkowanie środków finansowych wpłaconych przez współwłaścicieli, ale także prawidłowe funkcjonowanie budynku. (postanowienie wraz z uzasadnieniem k. 67-68v)

Za lata 2017 – 2019 opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ponosiła spółka (...) spółka z o.o.. (dowody wpłat k. 83)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii i wydruków dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie powód żądał zapłaty kwoty 81 930,30 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. al. (...), nr (...) za rok 2022.

Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. W myśl art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie natomiast do art. 71 § 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Podkreślić trzeba, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Stanowią one ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 roku, I CSK 760/14, LEX numer 1943201).

Na wstępie należy podkreślić, iż pozwany nie kwestionował w toku niniejszego postępowania roszczenia powoda – (...) W. co do istoty ani także nie kwestionował wysokości należnej miastu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwany w niniejszym postępowaniu podnosił wyłącznie zarzut braku legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej spółki wskazując, iż na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono zarządcę sądowego w toku postępowania o zniesienie współwłasności w trybie zabezpieczenia.

Pozwany wskazał, że Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział w sprawie o sygnaturze akt XVI Ns 629/10 z dnia 20 lipca 2011 r. zabezpieczył wniosek o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie spółki pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zarządcą sądowym dla nieruchomości położonej w W. przy al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...), oraz ustalił prawa i obowiązki do wykonywania zarządu. Ponadto podnosząc, że w zakresie obowiązków zarządcy sądowego wchodzi m.in. regulowanie należności z tytułu użytkowania wieczystego zarządzaną nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, po pierwsze należy wskazać, że Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XVI Wydział w sprawie o sygnaturze akt XVI Ns 629/10 z dnia 20 lipca 2011 r. wydał postanowienie w ramach zabezpieczenia w toku postępowania o zniesienie współwłasności w trybie art. 755 § 1 kpc.

Zgodnie z art. 203 kc każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie może uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Prawa i obowiązki zarządcy zostały uregulowane w art. 935 k.p.c. który dotyczy zarządu nieruchomości w toku egzekucji z nieruchomości, które stosuje się w przypadku ustanowienia w trybie zabezpieczenia zarządcy sądowego nad nieruchomością.

Zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany (art. 935 k.p.c.). Legitymacja ta przysługuje tylko w sprawach "wynikających z zarządu". W pozostałych sprawach legitymację zachowuje dłużnik. Zarządca nieruchomości nie posiada legitymacji w tych wszystkich sprawach, w których stroną jest dłużnik, ale które nie mieszczą się w zakresie zarządu nieruchomością. Stąd też, przykładowo, zarządca nie ma legitymacji w procesie o własność nieruchomości, ponieważ spór taki wykracza poza granice zarządu nieruchomością (wyr. SN z 8.8.1969 r., III CRN 220/69, OSNCP 1970, Nr 5, poz. 83).

W treści ww. postanowienia o ustanowieniu zarządcy sądowego, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie wskazał, iż w związku z toczącym się postępowaniem o zniesienie współwłasności ustanowienie zarządcy zagwarantuje utrzymanie budynku w niepogorszonym stanie technicznym oraz właściwe wydatkowanie środków finansowych wpłaconych przez współwłaścicieli, ale także prawidłowe funkcjonowanie budynku. Cel ten ma być zrealizowany poprzez wyposażenie zarządcy w katalog uprawnień i obowiązków do wykonywania czynności zwykłego zarządu wskazanych w tym postanowieniu. W katalogu tym nie wymienia się regulowania należności z tytułu użytkowania wieczystego zarządzaną nieruchomością jak twierdzi pozwany. Nie wynika to wprost z treści pkt I) 12, iż zarządca w ramach zwykłego zarządu ma prawo dokonywania rozliczeń z dostawcami i obciążeń współwłaścicieli z tytułu opłat, podatków, kosztów umów przyłączeniowych, zużycia mediów, kosztów sprzątnięcia, remontów nieruchomości wspólnej (o ile tymi kosztami nie są obciążani indywidualnie poszczególni współwłaściciele nieruchomości lub kilku z nich), w tym określaniu wysokości zaliczek dotyczących przedmiotowych kosztów, bowiem mowa tu jest o umowach przyłączeniowych, zużyciu mediów, kosztów sprzątnięcia, remontów nieruchomości wspólnej. Jednocześnie w pkt I) 21 nadano zarządcy sądowemu uprawnienie do dochodzenia roszczeń z tytułu zarządu nieruchomością od współwłaścicieli, reprezentacji przed sądem, organami egzekucji w imieniu i na rzecz współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, jednak w ocenie sądu dotyczy to reprezentacji zarządcy z tytułu sprawowanego przez niego zarządu którego zakres określa treść postanowienia.

Niezależnie od powyższego zdaniem sądu przedmiotowy spór nie dotyczy zarządu zwykłego, dotyczy on przede wszystkim obowiązku ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez użytkownika wieczystego, który w tym wypadku posiada jedynie udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości i należności dotyczą tylko tego udziału. Oczywistym jest, iż zarządca sądowy nie ma żadnych uprawnień do zarządu prawem użytkownika do tego udziału, ani nie reprezentuje użytkownika wieczystego w ramach rozporządzania nim, ani w ponoszeniu z tego tytułu opłat. Użytkownik nadal jest w posiadaniu tego udziału i może nim swobodnie dysponować, jak również ponosić związane z jego posiadaniem opłaty.

Jak wskazał w jednym z orzeczeń Naczelny Sąd Administracyjny, którego stanowisko sąd w pełni podziela: Odjęcie dłużnikowi - właścicielowi zajętej nieruchomości w trybie art. 935 § 2 KPC zarządu tą nieruchomością nie uchyla ciężącego na nim obowiązku ponoszenia opłaty od użytkownika wieczystego. To użytkownik wieczysty nadal jest posiadaczem tego prawa. Zgodnie z art. 336 KC., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak

właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie nieruchomości tym samym sprowadza się do władania nieruchomością pod określonym tytułem prawnym oraz działania posiadacza we własnym imieniu, na swoją rzecz i we własnym interesie. Zarząd nad nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego sprowadza się natomiast do podejmowania przez zarządcę czynności faktycznych i prawnych potrzebnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2018 r. II FSK 3769/17)

Jednocześnie słusznie wskazała strona powodowa, iż za poprzednie lata opłaty roczne z tytułu użytkowania uiszczała bezpośrednio pozwana spółka, co potwierdza brak jakiegokolwiek działania w tym zakresie ustanowionego zarządcy sądowego, co jednocześnie wskazuje na brak po jego stronie z tego tytułu jakiegokolwiek obowiązku.

Reasumując, mając na względzie całokształt okoliczności niniejszej sprawy sąd doszedł do przekonania, iż legitymację procesową bierną ma pozwana spółka - użytkownik wieczysty, tym samym powództwo powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. w związku z § 2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 roku (zob. § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2016 roku, poz. 1667), zasądzając od przegrywającego sprawę pozwanego na rzecz powoda kwotę 9 514,00 zł, tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Ewa Ligoń-Krawczyk