

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2016 r. W. K. wniósł o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) położoną w W. przy Al. (...), objętą księgą wieczystą o nr (...), związanego z lokalem nr (...) stanowiącym odrębną nieruchomość wynosi 564,55 zł. Ponadto wniósł o ustalenie, że wnoszone przez niego opłaty roczne z tytułu współużytkowania wieczystego, począwszy od 2010 r. w wysokości 564,35 zł - ustalone przez Wydział (...) dla D. M. (...) D. M. Urzędy (...) W. - spowodowały niedopłatę z tegoż tytułu w wysokości 0,02 zł rocznie, która to nie jest obarczona odsetkami za zwłokę ze względu na wnoszenie przez niego terminowych wpłat zgodnie z informacją podaną przez pozwane (...) W.. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na rzecz jego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, jak i kosztów ponoszonych przez niego z tytułu sporządzanych dodatkowych odpisów, poświadczeń, opinii i wyciągów - zgodnie z przedstawionymi rachunkami.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 25 listopada 2009 r. przed zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. i przeniesienia jego własności ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na powoda. Z umową tą związany był udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) z obrębu 1-02-24, którego właścicielem jest (...) W.. Powód wyjaśnił, że pismem z dnia 10 marca 2010 roku (...) W. poinformowało go o wysokości należności z tytułu opłaty rocznej za ww. użytkowania wieczystego gruntu - wynoszącej 564,53 zł, z uwagi na udział powoda w nieruchomości wspólnej w wysokości 0, (...). Powód wskazał, że od tej chwili uiszczał corocznie ww. kwotę z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. W ocenie powoda, winien on jednak uiszczać opłatę z tego tytułu opłatę w wysokości 564,55 zł. Powód wskazał, że pozwany przyjął udział w nieruchomości wspólnej w postaci zaokrąglonego ułamka dziesiętnego, co doprowadziło do wyliczenia innego udziału w nieruchomości wspólnej, niż ujawniony w księdze wieczystej, a co z kolei skutkowało ustaleniem wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w błędnej wysokości. (pozew k. 1-1v).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany wskazał, że do naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wykorzystuje program komputerowy (...), który przy wprowadzaniu danych do systemu przelicza udział w nieruchomości gruntowej zapisany w formie ułamka zwykłego na postać ułamka dziesiętnego z dokładnością do sześciu miejsc dziesiętnych. Dlatego zgodnie z zapisami umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz zgodnie z treścią księgi wieczystej - do ww. systemu wprowadzono udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w wysokości (...), który to ułamek został przekształcony do postaci ułamka dziesiętnego w wysokości 0, (...). Spowodowało to różnicę 0,02 zł pomiędzy wysokością opłaty rocznej wyliczoną na podstawie ułamka dziesiętnego, a wysokością tej opłaty wyliczoną na podstawie ułamka zwykłego, przy czym powód zobowiązany był do uiszczania należności w wysokości 564,53 zł, tj. niższej. W ocenie pozwanego powód nie ma podstaw do kwestionowania wskazanej przez pozwanego wysokości opłaty rocznej, albowiem powód sam potwierdził uiszczanie tejże opłaty w wysokości 564,53 zł. Ponadto pozwany podniósł zarzut braku interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia przez Sąd wysokości opłaty rocznej. W ocenie pozwanego w niniejszej sprawie nie doszło do zagrożenia naruszenia sfery prawnej powoda. (odpowiedź na pozew k. 20-21).

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

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W., w dzielnicy M., przy Al. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie 1-02-24. W. K. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu numer (...), zlokalizowanego w budynku przy Al. (...) o powierzchni 57,80 m<sup>2</sup> oraz związany z tym prawem udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w 5780/400792 części. (wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) k. 2-4v).

Zawiadomieniem z dnia 10 marca 2010 r. nr (...) Urząd (...) W. Urząd D. M. Wydział (...) dla D. M. w W. poinformował W. K., że należność z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy Al. (...) związanej z lokalem mieszkalnym nr (...) wynosi 564,53 zł. (zawiadomienie k. 5).

W. K. regularnie corocznie uiszczał opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 564,53 zł. (okoliczność bezsporna, a nadto potwierdzenia przelewów k. 6-7).

Pismem z dnia 20 czerwca 2016 r. stanowiącym odpowiedź Zastępcy Burmistrza D. M. (...) W., na wniosek W. K. z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie o udostępnienie informacji publicznej w zakresie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy Al. (...), wskazano m. in., że w wyniku ustanowienia na rzecz W. K. odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy Al. (...) przejął on na siebie obowiązek wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stosowanie do posiadanego udziału. Ustalając opłatę roczną wskazano sposób jej wyliczenia: powierzchnia gruntu /4.486 m<sup>2</sup>/ x cena 1m<sup>2</sup> /872,64 zł/m<sup>2</sup>/ x udział w prawie użytkowania wieczystego /0, (...) stawka procentowa /1%/ = opłata roczna wyrażona w złotych. Po podstawieniu pod te pozycje wartości wskazano jako wysokość opłaty rocznej kwotę 564,53 zł. (pismo pozwanego z dn. 20.06.2016 r. k. 8-8v.).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy. Powyższe dokumenty nie były kwestionowane przez strony i nie budzą wątpliwości Sądu.

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

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy podkreślić, że w ocenie Sądu, w niniejszej sprawie dopuszczalna była droga sądowa. Przewidziana przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami droga administracyjna, polegająca na wniesieniu odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, dotyczy bowiem wyłącznie aktualizacji opłaty rocznej dokonanej przez właściciela nieruchomości w drodze wypowiedzenia (art. 78 ust. 2 w zw. z ust. 1 u.g.n.). W niniejszej sprawie powód nie kwestionował natomiast aktualizacji opłaty rocznej, która to aktualizacja w ogóle nie miała miejsca w stosunku do przysługującego powodowi udziału w użytkowaniu wieczystym. Należy również podkreślić, że powód nie kwestionował w toku niniejszego procesu ani wartości nieruchomości, ani stawki procentowej, stanowiących podstawy wyliczenia należnej od niego opłaty w ww. tytułu, a tylko zastosowany podczas wyliczenia tej opłaty ułamek (dziesiąty do szóstego miejsca po przecinku zamiast zwykłego). Tymczasem zgodnie z przepisami art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n., wysokość ww. opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że roszczenie powoda ma charakter cywilny, jest oparte o przepis art. 189 k.p.c. i do jego rozpoznania dopuszczalna jest droga sądowa, nie zaś administracyjna droga odwoławcza uregulowana przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przechodząc do merytorycznej oceny wywiedzionego powództwa, należy wskazać, że jego podstawę prawną stanowi przepis art. 189 k.p.c. Przesłanką warunkującą uwzględnienie powództwa było zatem wykazanie przez powoda jego interesu prawnego w ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

W ocenie Sądu, powód nie udowodnił, że posiada interes prawny w dochodzeniu ustalenia któregośkolwiek z objętych pozwem roszczeń. Należy zwłaszcza zaakcentować, że nie narusza prawa powoda określenie przez pozwanego wysokości należnej od powoda rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie o 2 grosze niższym (wobec przeliczenia wartości udziału w postaci ułamka dziesiątego do szóstego miejsca po przecinku), niż wynika to z przeliczenia wartości ww. prawa według przysługującego powodowi udziału w postaci ułamka zwykłego.

Należy wskazać, że interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. W przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Obecnie należy przyjąć, że decydujący dla korzystania z formy powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest wyłącznie interes prawny powoda (vide: uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 30.12.1968 r.,(...) (...)). Jeżeli zatem interes prawny powoda

przemawiałby za wytoczeniem powództwa o ustalenie w sytuacji, w której jego prawo już zostało naruszone, nie ma żadnych przeszkód do wytoczenia przez niego takiego powództwa. Interes powoda w jego wytoczeniu stanowi kryterium zasadności wyboru tej formy ochrony praw. Przy tym pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej ( vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 1.04.2004 r., (...)

Interes prawny w rozumieniu omawianego przepisu jest kategorią obiektywną. Jest to bowiem rzeczywiście, a nie tylko hipotetycznie (jedynie w odczuciu strony) istniejąca potrzeba prawna uzyskania wyroku danej treści - występująca wówczas, gdy zaistniała sytuacja faktycznego naruszenia, czy zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Chodzi mianowicie o sytuację, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a tym samym definitywnie zakończy istniejący spór lub prewencyjnie zapobiegnie powstawaniu takiego sporu w przyszłości ( vide: uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z: 4.10.2001 r., (...) (...) oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w P. z 5.04.2007 r., III AUa 1518/05, (...) (...) z 2008 r. Nr 9, poz. 30).

Należy zaznaczyć, że brak interesu prawnego po stronie powodowej skutkuje oddaleniem powództwa jako bezzasadnego, albowiem interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie. Stwierdzenie jego braku może nastąpić dopiero na etapie merytorycznego rozpatrywania sprawy i dlatego brak interesu prawnego powoduje oddalenie powództwa z powodu jego bezzasadności. (vide: M. Jędrzejewska, T. Ereciński, J. Gudowski, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze. Tom I, Warszawa 2007 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Wydanie II).

Dodatkowo trzeba zaakcentować, że skuteczne powoływanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym zostanie wyeliminowane, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że powód nie wykazał istnienia po jego stronie interesu prawnego pozwalającego uznać zasadność powództwa. W ocenie Sądu powód nie udowodnił bowiem, aby jego prawo do uiszczania opłaty rocznej wyliczonej z zastosowaniem ułamka dziesiątego do 6ego miejsca po przecinku (tj. niższej, niż w przypadku wyliczenia z zastosowaniem ułamka zwykłego) było kwestionowane przez pozwanego ani zagrożone potencjalnym kwestionowaniem tego prawa w przyszłości. Wobec powyższego Sąd uznał, że sytuacja prawna między stronami procesu jest określona jednoznacznie i brak ryzyka naruszenia w przyszłości jakichkolwiek praw powoda.

Konsekwentnie, powód nie wykazał także istnienia realnego lub potencjalnego zagrożenia ze strony pozwanego wobec prawa powoda do nieuiszczenia odsetek za zwłokę z tytułu niedopłacania przez powoda dwóch groszy tytułem opłaty rocznej, poczynawszy od 2010 r. Skoro bowiem pozwany świadomie ustalił wysokość należnej od powoda opłaty rocznej z zastosowaniem przelicznika udziału powoda w prawie użytkowania wieczystego w postaci ułamka dziesiątego do szóstego miejsca po przecinku i również obecnie podtrzymuje stanowisko w przedmiocie prawidłowości powyższego wyliczenia, zdaniem Sądu brak podstaw do uznania, że ze strony pozwanego istnieje jakiegokolwiek realne (lub choćby hipotetyczne) zagrożenie ww. prawa powoda do uiszczania opłaty w kwocie wyliczonej przez pozwanego. Pozwany stoi bowiem niezmiennie na stanowisku, że uiszczana przez powoda opłata roczna w wysokości wskazanej w piśmie pozwanego z dnia 10 marca 2010 r. (k. 5) jest prawidłowa, a jej uiszczanie przez powoda nie powoduje powstania żadnej niedopłaty jego stronie, w szczególności niedopłaty obciążonej odsetkami za zwłokę. Jednoznaczne stanowisko w powyższej kwestii zajął pozwany w odpowiedzi na pozew, w której wskazał wprost, że powód od 2010 r. uiszcza opłatę roczną w wysokości 564,53 zł, a zatem powód postępuje prawidłowo, tj. zgodnie z informacją przekazaną przez pozwanego (k. 20v).

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił powództwo, wobec braku interesu prawnego po stronie powodowej. (pkt 1. wyroku).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu (pkt 2. wyroku) znajduje uzasadnienie w przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., wobec oddalenia żądania powoda w całości. Koszty procesu poniesione przez pozwanego stanowiło wynagrodzenie jego pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w kwocie 120 zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)