

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 07 marca 2024 r.

I. Stanowiska stron i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 14 kwietnia 2023 r. (data stempla pocztowego, k. 19) powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. wniósł o zasądzenie od pozwanego S. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 3 978,12 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2022 r. do dnia zapłaty z tytułu nieuiszczonej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w związku z tym, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości na podstawie wpisu do księgi wieczystej o numerze (...) (w pozwie omyłkowo powołano się na numer księgi wieczystej (...)).
2. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz mimo posiadania wiedzy o obowiązku uiszczenia należności pieniężnych z tytułu rocznych opłat za użytkowanie wieczyste oraz wezwania do zapłaty, na dzień wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył należnych opłat.
3. W odpowiedzi na pozew kurator procesowy pozwanej, ustanowiony na podstawie art. 69 § 1 k.p.c., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa kuratorskiego według norm przepisanych. Wniósł ponadto o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną na rzecz pozwanego, nieopłaconą ani w całości, ani w części, według norm przepisanych w wysokości kosztów zastępstwa adwokackiego świadczonego z urzędu w wysokości 100% albowiem reprezentowanie pozwanego przez kuratora nie różni się niczym od reprezentowania jako pełnomocnik z urzędu.
4. W uzasadnieniu wskazał, że pozwany zaprzecza wszelkim twierdzeniom powoda z wyjątkiem przyznanych wprost. Wskazał ponadto na zarzut przedawnienia roszczeń powoda oraz wskazał, że powód nie wykazał podstaw faktycznych i prawnych dochodzonego roszczenia. Zarzucił ponadto, że z załączonych dokumentów nie wynika jakoby użytkownikiem wieczystym w dniu powstania zobowiązania była pozwana spółka (odpowiedź na pozew, k. 48)

II. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia

5. Nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 2672 m² (...) oraz działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni łącznej 666 m² (636+30) (...) stanowi własność Skarbu Państwa – gminy B..

fakty bezsporne

6. S. (...) z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości opisanej w pkt. 5 uzasadnienia. Użytkowanie wieczyste spółka nabyła na podstawie umowy z dnia 8 marca 2002 r. zawartej w formie aktu notarialnego. W dniu 10 maja 2002 r. dokonano wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej o numerze (...).

dowód: wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...), k. 14-16, wypis z księgi wieczystej, k. 54

7. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w punkcie 5 uzasadnienia wynosi 3 978,12 zł według wskaźnika 3% wartości ceny nieruchomości.

dowód: wezwanie do zapłaty, k. 11, pismo z dnia 30.08.2011 r., k. 13

8. S. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. nie uiszczyła opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2021 r. W dniu 9 maja 2022 r. Prezydent Miasta B. skierował do S. (...) Sp. z o.o. wezwanie do zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa. W wezwaniu wskazano, że łączna kwota należna do zapłaty na dzień 9 maja 2022

r. wynosi 69 036,44 zł. Poinformowano również, że po dniu 9 maja 2022 r. od kwoty 69 036,44 zł będzie konieczne naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie według stawki 10,75% w skali roku. Wskazano również, że należność należy uregulować w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 9.05.2022 r., k. 11-11v, potwierdzenie odbioru, k. 12

III. Ocena dowodów

9. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty, prywatne i urzędowe – które nie były kwestionowane przez strony, nie było także podstaw, aby czynić z urzędu. Sąd na podstawie (...) § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął dowód z zeznań świadków K. S. i J. S. jako zmierzający do przedłużenia postępowania oraz jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Z treści przedłożonej księgi wieczystej o nr (...) wynika, że osoby te nie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

IV. Ocena prawna roszczenia

10. Roszczenie podlegało uwzględnieniu w całości. Podstawą prawną dochodzonego roszczenia były przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Przepis ten określa zasadę odpłatności użytkownika wieczystego, wyrażoną także w art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Obecnie obowiązujące przepisy prawa nie dopuszczają możliwości zwolnienia użytkownika wieczystego z obowiązku wnoszenia opłat rocznych poprzez jednorazową zapłatę opłaty za cały okres użytkowania wieczystego, czy też innego sposobu regulowania opłat za użytkowanie wieczyste. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i stanowią swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (zob. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2023).

11. Użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać przez czas trwania użytkowania wieczystego opłatę roczną. Początek tego okresu wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego. Umowne oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, podobnie jak umowne przeniesienie tego prawa. Wpis konstytutywny do księgi wieczystej oznacza, że powstanie określonego prawa i jego przejście na nabywcę uzależnione zostało od dokonania wpisu w księdze wieczystej (por. wyr. SN z 4.2.2005 r., I CK 512/04). Wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma przy tym moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu (art. 29 KWU). Stanowisko takie znalazło potwierdzenie w uchwale SN z 21.5.2002 r. (III CZP 29/02). W ten sposób powstanie użytkowania wieczystego lub jego przejście w istocie wiąże się z datą złożenia wniosku o wpis. Od tej daty należy liczyć termin, na jaki prawo to zostało ustanowione. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazanej uchwały podkreślił przy tym, co nie może budzić żadnych wątpliwości, że skutek wsteczny wynikający z art. 29 KWU związany jest wyłącznie z wpisem dokonanym. Wskazanie daty początkowej powstania użytkowania wieczystego oraz daty przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na kolejnego nabywcę ma istotne znaczenie praktyczne. Opłaty rocznej, która ma, co do zasady, niepodzielny charakter, nie pobiera się bowiem za rok, w którym ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego. I tak, obrazując to na przykładzie, jeżeli zawarcie umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nastąpi np. 29.12.2023 r., a stosowny wniosek o wpis do księgi wieczystej zostanie złożony (skutecznie) dopiero na początku stycznia 2024 r., to pierwsza opłata roczna, do uiszczenia której zobowiązany jest użytkownik wieczysty, dotyczyła będzie dopiero 2025 r. W sytuacji zawarcia aktu notarialnego w tej samej dacie, tj. 29.12.2023 r., i złożenia (skutecznego) stosownego wniosku o wpis do księgi wieczystej jeszcze w tym samym roku (29.12.2023 r.) użytkownik wieczysty zobowiązany będzie do uiszczenia opłaty rocznej, już począwszy od opłaty rocznej za 2024 r.

12. *Kwestią sporną w niniejszej sprawie była ocena, czy pozwana spółka była użytkownikiem wieczystym w czasie za który powód żąda uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.*

13. W ocenie Sądu, powód przedstawiając niezbędne dokumenty, w tym wypisy z ksiąg wieczystych, należycie wykazał istnienie zaistnienia i trwania stosunku prawnego w postaci użytkowania wieczystego. Nie wzbudziło wątpliwości Sądu, że w okresie za który powód żąda uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, pozwana spółka posiadała status użytkownika wieczystego. **Wynika to przede wszystkim z wypisu z księgi wieczystej o numerze (...)**, w szczególności z Działu II, Rubryki 2.4, podrubryki 2.4.5. Zgodnie natomiast z art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Powód w treści pozwu błędnie wskazał numer księgi wieczystej (...) – na podstawie akt sprawy, załączonej do pozwu dokumentacji, jak również repliki powoda nie było jednak wątpliwości, której nieruchomości dotyczy roszczenie.

14. Termin wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika z ustawy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 u.g.n. opłaty za dany rok wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, roszczenie staje się więc wymagalne od dnia następnego. Powód prawidłowo wskazał dzień, od którego roszczenie stało się wymagalne jako dzień 1 kwietnia 2022 r. Pozwany pozostaje więc w opóźnieniu z uiszczeniem opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 kwietnia 2022 r. i w związku z tym, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., Sąd od tego dnia zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie

15. Podniesiony przez kuratora procesowego zarzut przedawnienia roszczenia w ocenie Sądu nie mógł się ostać. Zgodnie z ugruntowanym w doktrynie i orzecznictwie poglądem świadczenie w postaci opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest świadczeniem okresowym, o czym przesądza fakt, iż mimo że prawo to jest ustalane na określony w umowie okres czasu, od 40 do 99 lat, to wnoszone opłaty roczne dotyczą poszczególnych lat korzystania z nieruchomości. W związku z tym, należy uznać, że do użytkowania wieczystego jako świadczenia okresowego ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia. W powyższej sprawie jako termin wymagalności roszczenia wskazano 1 kwietnia 2022 r., a pozew został wniesiony w dniu 14 kwietnia 2023 r. Zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń okresowych wynosi trzy lata, a koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. W związku z tym, przedawnienie wymagalności roszczenia nastąpiłoby dopiero w dniu 31 grudnia 2025 r. Zarzut przedawnienia nie mógł więc się ostać z uwagi na to, że trzyletni termin przedawnienia nie upłynął na dzień wniesienia powództwa.

Koszty procesu

16. O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, która przegrała sprawę. Na koszty te składały się: koszty zastępstwa procesowego (900,00 zł) oraz koszty sądowe w postaci wykorzystanej zaliczki na poczet wydatków na wynagrodzenie kuratora (442,80 zł, k. 28)

17. W punkcie III wyroku Sąd przyznał adwokatowi D. C. kwotę 442,80 zł tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora procesowego pozwanej spółki, w tym kwotę 82,80 zł tytułem podatku VAT. Przyznana kwota wynika z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określania wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej z zastosowaniem stawki 40% liczonego od wynagrodzenia przysługującego adwokatowi tytułem zastępstwa procesowego w poniżej sprawie, tj. 40% x 900 zł i została powiększona o należny podatek VAT w wysokości 82,80 zł. Wynagrodzenie kuratora zostało określone zgodnie z § 1 ww. Rozporządzenia. Przyznanie kuratorowi wynagrodzenia w większej stawce nie znajdowało w niniejszej sprawie uzasadnienia. Sprawa ta nie była skomplikowana, materiał dowodowy nie był obszerny, nie można również uznać, aby nakład pracy kuratora był w tej sprawie znaczący. Sąd uznał, że w tej sprawie nie zaszły przesłanki do dokonania zwiększenia stawki wynagrodzenia kuratora procesowego na podstawie § 3 pkt 1 ww. Rozporządzenia.

18. W punkcie V wyroku, Sąd nakazał – w oparciu o przepis z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. – pobrać od pozwanego kwotę 200,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci opłaty sądowej od pozwu. Opłata została tymczasowo

pokryta z sum Skarbu Państwa z uwagi na fakt, że powód – Skarb Państwa, jest ustawowo zwolniony od obowiązku ponoszenia opłat sądowych (art. 94 uksc).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

ASR Agnieszka Piłała

W., 26 marca 2024 r.