

Sygn. akt I C 2500/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Julita Wyrębiak - Romero

Protokolant: Justyna Widalska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta stołecznego W.

przeciwko (...) sp. z o. o. sp. k. – a. w likwidacji w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od miasta stołecznego W. na rzecz (...) sp. z o. o. sp. k. – a. w likwidacji w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2500/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 sierpnia 2015 roku powód miasto stołeczne W., działający przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł o zasądzenie od (...) sp. z o. o. sp. k.-a. w likwidacji w W. na jego rzecz kwoty 610,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 305,30 zł od dnia 03 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 305,30 zł od dnia 01 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew, k. 1).

Tutejszy Sąd w dniu 25 sierpnia 2015 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z treścią pozwu (nakaz zapłaty, k. 8).

Pozwany w ustawowym terminie wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym wniósł, działając przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (sprzeciw, k. 11).

Do zakończenia rozprawy, stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową sprzedaży – aktem notarialnym z dnia 07 stycznia 2010 roku, poprzednik prawny pozwanego – (...) sp. z o. o. sp. k. – a. w W. sprzedał M. N. nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego numer (...), usytuowanego na II kondygnacji nadziemnej w budynku położonym przy ulicy (...) w W. o powierzchni 86,48 m² oraz przynależnego

pomieszczenia gospodarczego nr 3 o powierzchni 3,14 m², wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej tj. prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także udział wynoszący 1/34 w garażu wraz z prawami związanymi, w tym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie w akcie znajduje się informacja, iż złożono wniosek o ujawnienie w dziale I księgi wieczystej pomieszczenia gospodarczego nr 3 jako przynależnego do lokalu, a także wniosek o wpisanie w księdze wieczystej nr (...) współwłasności na rzecz kupującego w udziale w wysokości 1/34 oraz wpisanie, że kupującemu przysługuje prawo do korzystania ze stanowiska postojowego numer 17 i pomieszczenia gospodarczego nr 7R, usytuowanych w garażu (akt notarialny, k. 23). Wpis zmiany użytkownika wieczystego udziału w nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej nr (...) nastąpił w dniu 26 maja 2010 roku (księga wieczysta, k. 45).

Aktem notarialnym z dnia 10 marca 2014 roku sprostowano zawartą umowę sprzedaży w ten sposób, że M. N. zakupił udział wynoszący 2/34 w garażu wraz z prawami związanymi (akt notarialny, k. 29).

W dniu 17 września 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty należności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pomieszczenia 7R w budynku przy ulicy (...) w W. (wezwanie, k. 7).

Sąd zwążył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z ust. 4 tego artykułu, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Powód domagał się w niniejszym postępowaniu od pozwanego zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu związanej z pomieszczeniem na rowery nr 7R, położonym przy ul. (...) w W. za lata 2013 i 2014.

Konieczne było zatem ustalenie, wobec stanowiska pozwanego, czy był on zobowiązany z tytułu użytkowania wieczystego we wskazanym przez powoda zakresie.

Należy mieć przede wszystkim na uwadze, iż kluczowy był okres, w jakim w istocie pozwany (...) sp. z o. o. sp. k.-a. w likwidacji w W. i jego poprzednicy prawni byli użytkownikami wieczystymi gruntu, czy też jego części wskazanej w pozwie. Analiza przedstawionych w sprawie dokumentów, przede wszystkim aktów notarialnych sprzedaży lokalu wraz z udziałami w użytkowaniu wieczystym gruntów oraz treść księgi wieczystej prowadzą do wniosku, iż w latach 2013 i 2014 pozwany nie był użytkownikiem wieczystym wskazanej części gruntu.

Na wstępie wskazać należy, iż treść księgi wieczystej dla garażu budynku przy ul. (...), tj. (...), wskazuje, iż użytkownicy wieczysti posiadają ułamkowe udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, a także, iż do ich udziałów ułamkowych przypisane są prawa do korzystania z konkretnych miejsc postojowych w przedmiotowym garażu oraz pomieszczeń na rowery. Jak wskazuje powód, przedmiotem niniejszej sprawy jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w wysokości 2/34 części, do którego to udziału przypisane jest prawo do korzystania z pomieszczenia na rowery 7R.

Tymczasem, jak wynika z przedstawionej przez pozwanego umowy sprzedaży, udział w użytkowaniu wieczystym do którego przypisane jest prawo do korzystania z przedmiotowego pomieszczenia na rowery, został zbyty w dniu 07 stycznia 2010 roku na rzecz M. N.. Wpis w księdze wieczystej przedmiotowego garażu został dokonany w dniu 26 maja 2010 roku, co ma zasadnicze znaczenie dla niniejszej sprawy, albowiem wpis użytkownika wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Od tego zatem dnia

zobowiązany do zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu, do którego przypisano pomieszczenie rowerowe 7R przestał być poprzednik prawny pozwanego.

Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, iż doszło do sprostowania aktu notarialnego – umowy sprzedaży z dnia 07 stycznia 2010 roku. Należy mieć na względzie, iż umowę sprzedaży sprostowano jedynie w zakresie wielkości udziału. Bezsprzecznie jednak nadal, chodziło o ten sam udział w użytkowaniu wieczystym, to jest ten, do którego przypisano pomieszczenie rowerowe 7R, co nie było przez powoda kwestionowane. Na marginesie Sąd zauważa, iż do sprostowania umowy doszło jeszcze zanim powód wystąpił do pozwanego z wezwaniem do zapłaty.

Wskazać zatem należy, iż powód nie wykazał, aby pozwany był w okresie, za który żąda zapłaty opłat za użytkowanie wieczyste, rzeczywistym użytkownikiem określonego w pozwie gruntu. Należy zważyć, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232, art. 3 kpc, art. 6 kc). Art. 6 kc określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7 poz. 76). W myśl zatem ogólnych zasad na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jego roszczenie, a mianowicie faktu, iż pozwany był użytkownikiem wieczystym gruntu, do którego przypisano pomieszczenie na rowery oznaczone 7R.

Natomiast przedstawione przez pozwanego dokumenty w postaci aktów notarialnych – umowy sprzedaży oraz jej sprostowania, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez powoda, a także treść odpisu pełnego księgi wieczystej, wskazują jednoznacznie, iż obowiązana do zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego będzie inna niż pozwany osoba.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Powód przegrał proces, stąd winien ponieść jego koszty. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł (na podstawie § 6 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu – Dz. U. z 2013 r., poz. 490 j.t.) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przywołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.