

Sygn. akt **IC 520/22**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2023 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska  
po rozpoznaniu dnia 9 stycznia 2023 roku w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. z siedzibą w G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 62.518,69 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset osiemnaście złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2022 roku,

II. zasądza od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 5.400,00 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 3.126,00 zł (trzy tysiące sto dwadzieścia sześć złotych) tytułem kosztów sądowych, od uiszczenia której powód ustawowo był zwolniony.

Sygnatura akt IC 520/22

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o zapłatę kwoty 62.518,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2022r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwana jest zobowiązana do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa przy ul. (...) oznaczonego w obrębie W. (...) jako działki (...). Od 1 stycznia 2014r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki (...) wynosi 2.382 zł, działki (...) – 21.843,60 zł, działki (...) – 138,09 zł, działek (...) – 38.155 zł. Termin dokonania opłaty, określony w pismach z dnia 4 września 2019r. i 21 października 2019r. za kolejne lata został wyznaczony do dnia 31 marca każdego roku. Pozwany zalega z opłatami za rok 2022.

(pozew, k. 3-3v)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że powód nie uzasadnił ani nie wykazał wysokości zgłoszonych roszczeń przy poszczególnych kwotach żądania. W poprzednich latach powód wielokrotnie wysyłał do pozwanej wezwania na różne kwoty, które w kolejnych wezwaniach i próbach wyjaśnienia rozbieżności różniły się od siebie jeszcze bardziej. W przedmiotowej sprawie powód wystosował wezwania w lutym 2022r., po których pozwany wysłał pisma z prośbą o wyjaśnienie. W odpowiedzi dowiedział się, że od 2016r. powód naliczał należności za jedną z działek, co nie powinno mieć miejsca i jest analizowane. W przypadku innego pozwu powód wskazywał na całkowicie

dowolne kwoty, myśląc się aż o 42.596,40 zł, co skutkowało uchycieniem nakazu zapłaty. Powód nie wykazał wysokości roszczenia co do działek (...), a jak wskazuje pozwany podstawą roszczeń nie mogą być wyciągi z ewidencji księgowej. Z kolei, analizując treść wezwania z dnia 7 kwietnia 2022r. pozwana wskazała, że posługuje się ono enigmatycznymi kodami stosowanymi przez powoda, a nie zawiera oznaczeń konkretnych działek, za które należą się dane opłaty. Powód nie uwzględni również faktu, że pozwana dokonywała szeregu wpłat na poczet opłat za użytkowanie wieczyste.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 48-50)

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

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym następujących nieruchomości – stanowiących własność Skarbu Państwa:

- nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio nr 77/49) objętej księgą wieczystą nr (...);
- nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio nr 70/2) objętej księgą wieczystą nr (...);
- nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio nr 69/2) objętej księgą wieczystą nr (...);
- nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obszaru 5401 m<sup>2</sup> objętej księgą wieczystą nr (...).

Nadto, pozwana jest współużytkownikiem wieczystym w udziale 1/4 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (po podziale działek (...)) objętej księgą wieczystą nr (...) (poprzednio objętej KW nr (...)).

(dowód: wydruki aktualnej treści ksiąg wieczystych nr (...) k. 21-25, (...) k. 26-28, (...) k. 29-34, (...) k. 35-37)

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2018 roku wydanym w sprawie o sygnaturze I C 125/16 Sąd Rejonowy w Gdyni ustalił m.in., że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G.:

- a) stanowiącej w dacie wypowiedzenia tj. 14 października 2013 roku działkę o numerze (...), natomiast obecnie 526 objętą księgą wieczystą (...) począwszy od 01 stycznia 2014 roku wynosi 2.382 zł;
- b) stanowiącej w dacie wypowiedzenia tj. 14 października 2013 roku działkę o numerze (...), natomiast obecnie 528 objętą księgą wieczystą (...) począwszy od 01 stycznia 2014 roku wynosi 21.843,60 zł;
- c) stanowiącej w dacie wypowiedzenia tj. 14 października 2013 roku działkę o numerze (...), natomiast obecnie 529 objętą księgą wieczystą (...) począwszy od 01 stycznia 2014 roku wynosi 138,09 zł.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2019r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt XVI Ca 621/18 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację Skarbu Państwa.

(dowód: odpis wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 5 kwietnia 2018r., k. 11, odpis wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2019r., k. 12)

Natomiast, wyrokiem z dnia 29 listopada 2017 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 159/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), E, oznaczonej jako dz. Nr 79 obszaru 14.508 m<sup>2</sup>, zapisanej w KW nr (...) oraz 78 obszaru 5.401 m<sup>2</sup> zapisanej w Kw nr (...), od 2016 roku wynosi łącznie 125.340 zł. Przedmiotowy wyrok jest prawomocny.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29 listopada 2017r. wraz z uzasadnieniem, k. 13-20)

Pismem z dnia 4 września 2019r. powódka poinformowała pozwaną o obowiązku zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w wysokości 2.382 zł (od 2018r.), 529 i 528 w wysokości 21.981,69 zł (od 2017r.), zaś pismem z dnia 21 października 2019r. o obowiązku zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

działek nr (...) w wysokości 38.155 zł (od 2017r.). W obu wezwaniach wskazano, że opłaty należy uiszczyć do dnia 31 marca każdego roku bez wcześniejszych wezwań i zawiadomień. Pierwsze z wezwań zostało pozwanej doręczone w dniu 10 września 2019r., zaś drugie w dniu 29 października 2019r.

(dowód: wezwanie z dnia 4 września 2019r. wraz z zpo, k. 5-7, wezwanie z dnia 21 października 2019r. wraz z zpo, k. 8-10)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową.

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów, w szczególności orzeczenia sądów powszechnych czy odpisy z ksiąg wieczystych, miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie próbowała wzruszyć w trybie przepisu art. 252 k.p.c. przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz prawdziwości treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w tym wskazujących na podrobienie, przerobienie, czy też inną ingerencję.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 238 k.c. i art.71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344). Zgodnie z treścią art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, natomiast stosownie do art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że nie było pomiędzy stronami sporu co do tego, że pozwany Skarb Państwa jest właścicielem przedmiotowych nieruchomości, a pozwana spółka użytkownikiem wieczystym ww. działek gruntu (czy współużytkownikiem wieczystym w przypadku działki nr (...)). Strona pozwana zarzuciła powódce nieudowodnienie wysokości roszczenia, jednak w świetle zgromadzonego materiału dowodowego zarzut ten należało uznać za nieuzasadniony. Podkreślić należy, iż w odniesieniu do działek nr (...) wysokość opłaty rocznej wynika z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 126/16, który został dołączony do pozwu. Natomiast, jeśli chodzi o działki nr (...), to – jak wynika z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29 listopada 2017 r. – wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystej obu tych działek w pełnej wysokości obowiązująca pozwanego od 2016 r. wynosi 125.340 zł, przy czym należy podkreślić, że w sentencji tego wyroku podano parametry (ustalenia) do wyliczeń tejże opłaty, natomiast nie wskazano, jaka jest wysokość opłaty w odniesieniu do każdej z ww. działek. Zważyć należy, iż nieruchomość obejmująca działkę nr (...), to obecnie część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) o powierzchni mniejszej – 1036 m<sup>2</sup>, która pozostaje we współużytkowaniu wieczystym pozwanego w udziale 1/4 części. Na podstawie pism powoda można jednoznacznie stwierdzić, że powód dokonał wyliczenia opłaty rocznej co do tej nieruchomości przy użyciu parametrów z sentencji wyroku z dnia 29 listopada 2017r., tj. przyjął łączną wartość działki 2.959.000 zł, wyliczył wartość 1 m<sup>2</sup> (203,95 zł), naliczył wartość całej opłaty rocznej dla aktualnej (mniejszej) powierzchni tej nieruchomości (203,95 zł (...) = 211.298,86 zł), a następnie uwzględnił udział we współużytkowaniu wieczystym pozwanego (1/4) i niesporną stawkę procentową opłaty (211.298,86 zł x 0,03 x 1/4 = w zaokrągleniu 1.585 zł). Zdaniem Sądu powyższe wyliczenie jest prawidłowe, opiera się na parametrach wynikających wprost z treści sentencji prawomocnego wyroku sądowego (a nie np. z tylko z uzasadnienia lub przyjętych jedynie przesłankowo faktów wyrokowania). Jeżeli pozwany uważał, że opłata została wyliczona nieprawidłowo, to powinien – zważywszy fakt, iż jest w niniejszej sprawie reprezentowany przez

fachowego pełnomocnika – wskazać konkretne zarzuty odnośnie tego rodzaju wyliczenia i zawnioskować odpowiedni dowód (np. z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego).

Mimo twierdzeń i zarzutów pozwanego odnośnie dokonywanych przez niego wpłat z tytułu rozliczenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za sporny okres, pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które pozwalałyby stwierdzić, że w jakiegokolwiek części zaspokoił roszczenie powoda z tytułu opłat rocznych za 2022 roku w odniesieniu do działek objętych żądaniem pozwu. Zgodnie z art. 6 k.c. to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania faktu zaspokojenia roszczeń dochodzonych przez powoda.

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 62.518,69 zł. Od powyższej kwoty, na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c., zasądzone odsetki od dnia 1 kwietnia 2022 roku do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż termin uiszczenia opłat rocznych został określony ustawowo w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 zł, stanowiącą opłatę za czynności fachowego pełnomocnika powoda w stawce minimalnej. Od powyższej kwoty na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie.

Nadto, na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazano ściągnąć od pozwanego opłatę sądową od pozwu w wysokości 3.126 zł, od której powód był ustawowo zwolniony.