

Sygn. akt: I C 650/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Jank

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Pietkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2023 r. w G.

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

**przeciwko (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w S.**

### **o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 39 108,34 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy sto osiem złotych i trzydzieści cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 lutego 2021 r. do dnia zapłaty,

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania,

III. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1956 zł (tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych) z tytułu opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której zwolniony był powód.

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem, a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w S. jest użytkownikiem wieczystym w udziale (...) 000 nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul (...), stanowiącej działkę nr (...) (uprzednia numeracja: 342/7), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowo - usługowym, z którego w 2018 r. wyodrębniono 3 lokale usługowe, dla których prowadzone są księgi wieczyste: (...), (...), (...), przy czym pozwana spółka jest właścicielem (i użytkownikiem wieczystym gruntu) co do dwóch lokali, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...). Suma udziałów w użytkowaniu wieczystym ujawnionych w tych księgach daje ujawniony w macierzystej księdze wieczystej udział (...) 000. Poprzednikiem prawnym pozwanej spółki do roku 2019 był S. C.. Na podstawie umów przeniesienia własności z 17 grudnia 2019 r. właścicielem lokali i użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej została pozwana spółka.

/ odpisy z ksiąg wieczystych – k.15 – 28/

Oświadczeniem z 15 grudnia 2014 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonego na karcie mapy 50 jako działki (...) i ustalił ją począwszy od roku 2015 na kwotę 114 892, 41 zł.

/wypowiedzenie – k. 6/

Oplata za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości za rok 2020 wynosiła 39 108. 64 zł.

/okoliczność bezsporna, wezwanie do zapłaty– k. 33/

Działalność gospodarcza pozwanej spółki polega na wynajmie lokali. Miesięczny dochód pozwanego (niewykazywany) wynosi 17000 zł. Jedynym majątkiem spółki są wskazane wyżej lokale usługowe, które są obciążone hipotekami na ponad 15 000 000 zł.

/zeznania M. C. (1) – k. 61, dane z elektronicznych ksiąg wieczystych)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów w postaci odpisów z ksiąg wieczystych, które jako dokumenty urzędowe korzystają z domniemania prawdziwości na podstawie art. 244 k.p.c. Za wiarygodne uznał sąd również dokumenty w postaci wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej oraz wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanej spółki, ponieważ dokumenty te nie były kwestionowane przez stronę pozwaną, zostały sporządzone poza niniejszym procesem i nie dla jego potrzeb. Pozostałe dokumenty dołączone do pozwu, jak przypomnienie o obowiązku uiszczenia opłaty pochodzące z roku 2022, czy orzeczenie SKO oddalające wniosek o ustalenie opłaty, której wysokość została wypowiedziana w roku 2014, w innej wysokości, jak również zarządzenie o zwrocie pozwu zmierzającego do ustalenia opłaty w innej wysokości, były wiarygodne, ale nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Za wiarygodne uznał Sąd również zeznania przedstawiciela pozwanej spółki, zwłaszcza w zakresie jej sytuacji majątkowej, odbierając je jako szczerze i częściowo znajdujące pokrycie w treści wpisów w działach IV ksiąg wieczystych, jakkolwiek zeznania te okazały się niewystarczające dla uwzględnienia wniosku pozwanego o rozłożenie należności na raty, o czym będzie mowa poniżej.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa należy w pierwszej kolejności wskazać, że w swym ostatecznym stanowisku pozwany nie kwestionował żądania pozwu ani co do zasady ani co do wysokości, a wnosił jedynie rozłożenie świadczenia na raty. Jego pierwotne zarzuty, jakoby powód nie wykazał, że informował pozwaną spółkę o wysokości opłaty, a cała korespondencja, w tym zwłaszcza wypowiedzenie opłaty w dotychczasowej wysokości z roku 2014 kierowane były do S. C., nie miały wpływu na ocenę zasadności żądania pozwu z uwagi na treść art. 71 ust. 7 ustawy gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi, że w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Powód dochodził zasądzenia opłaty za rok 2020, zaś pozwany stał się użytkownikiem wieczystym nieruchomości w grudniu 2019 r. Okoliczność zatem, iż wypowiedzenie wysokości opłaty oraz postępowanie przed SKO dotyczyły poprzednika (...) spółki - (...) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd nie znalazł podstaw do rozłożenia pozwanemu należności na raty uznając, iż w sprawie nie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek, o jakim mowa w art. 320 k.p.c.

***W judykaturze dostrzega się, że zastosowanie art. 320 KPC wymaga najczęściej przedstawienia i udowodnienia faktów wybiegających poza zakres objęty zazwyczaj przedmiotem dowodu w procesie (zarówno przez powoda dochodzącego roszczenia procesowego, jak i przez pozwanego) nie mieszcząc się w płaszczyźnie faktów przytaczanych dla uzasadnienia zarzutów, na podstawie których żąda się oddalenia powództwa. Jeśli więc możliwość zastosowania art. 320 KPC wymaga przedstawienia faktów innych niż objęte procesem dowodzenia, to ciężar ich powołania, a następnie dowodu, spoczywa na stronie, która chce skorzystać z dobrodziejstwa art. 320 KPC (por. wywody zawarte w uzas. post. SN z 13.2.2019 r., V CSK 355/18 , L.), a zatem na stronie pozwanej.***

Przy ocenie okoliczności uzasadniających przyjęcie zaistnienia wypadku szczególnie uzasadnionego nie można (co do zasady) poprzestać wyłącznie na sytuacji ekonomicznej pozwanego. Niemożność zaspokojenia roszczenia bezpośrednio po uprawomocnieniu się wyroku musi wynikać również z innych przesłanek (np. szczególnej i wyjątkowej sytuacji życiowej, nagłości zdarzenia powodującego problemy finansowe pozwanego, okoliczności w jakich dług powstał lub "przeszedł" na pozwanego, wartości długu w stosunku do możliwości majątkowych i zarobkowych pozwanego itp.). Rodzaj i charakter tych okoliczności lub ich koincydencja musi być na tyle nietypowy (np. nieprzewidywalny, nadzwyczaj złożony), by mógł być zakwalifikowany jako szczególny. Zarazem okoliczności te należy lokować i oceniać w płaszczyźnie aksjologicznej wyznaczonej przez społecznie akceptowane reguły słuszności (zasady współżycia społecznego). Przez pryzmat wzorca opracowanego na podstawie tych reguł, oceniać należy też sprzeczne interesy obu stron. W tym kontekście uwzględnić też trzeba (jak wyżej wskazano) przyczyny, jakie doprowadziły do procesu i rozstrzygnąć, czy już względ na opisane zasady i wzorce słusznościowe (np. powołaną wyżej zasadę *fraus omnia corrumpit*) nie będzie sprzeciwiał się przyznaniu pozwanemu dobrodziejstwa rozłożenia na raty lub odroczenia terminu spełnienia świadczenia. (Art. 320 KPC T. I red. Szanciło 2023, wyd. 2/Górski)

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że pozwany nie wykazał, ani nawet nie powołał się na żadne szczególne okoliczności faktyczne pozwalające uznać, że rozłożenie świadczenia na raty będzie słuszne, zgodne z poczuciem sprawiedliwości i społecznie akceptowalne. Sam fakt, iż spółka nie posiada obecnie środków wystarczających na zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste nie może uzasadniać rozkładania świadczenia na raty. Próba tłumaczenia, iż S. C. (ojciec M. C. (2), obecnego przedstawiciela spółki) wpłacił opłaty na niewłaściwe konto, należące do jego żony pozostaje po pierwsze gołosłowny, po drugie zaś – jeżeli spółka jest spółką „rodzinną” wpłata ponad 100 000 zł na konto małżonki S. C. tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste, powinna była skutkować natychmiastowym zwrotem tej kwoty i skierowaniem jej na konto właściwego adresata względnie powinna była spowodować przynajmniej próbę odzyskania przez spółkę nienależnie zapłaconych środków. Takiej próby pozwana nie podjęła, a przynajmniej nie wykazała, aby ją podjęła. Również sytuacja finansowa spółki nie pogorszyła się nagle, na skutek niespodziewanych i niezawinionych przez nią zdarzeń – nie było na tę okoliczność ani twierdzeń ani dowodów. Należy zauważyć, że spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmowaniu lokali, więc powinna w swoim budżecie uwzględnić oczywisty obowiązek uiszczenia cyklicznej i z góry wiadomej opłaty za użytkowanie wieczyste. Ewentualne niewłaściwe decyzje biznesowe spółki nie mogą jej w żaden sposób usprawiedliwiać kosztem wierzyciela.

Z tych względów na podstawie art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 320 k.p.c. stosowanego a contrario, Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3600 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, w stawce wynikającej z § 2 .4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Nadto, z uwagi na ustawowe zwolnienie Skarbu Państwa od kosztów postępowania, Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał ściągnąć od pozwanego kwotę 1956 zł z tytułu opłaty od pozwu.