

Sygnatura akt I C 1628/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 04-04-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Anna Kieryluk

po rozpoznaniu w dniu 04-04-2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta J.

przeciwko Zakładom (...) S.A. w J.

o zapłatę

powództwo oddała.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lipca 2012 r. Skarb Państwa – Prezydent J. domagał się zasądzenia od Zakładów (...) S.A. w J. kwoty 30.603,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia:

- 03 kwietnia 2012 r. od kwoty 30.598,05 zł do dnia zapłaty

- wniesienia pozwu od kwoty 5,65 zł do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego pozwu strona powodowa wskazała, iż decyzją Wojewody (...) z dnia 20 września 2004 r. (sygnatura (...)) Zakłady (...) w J. nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych geodezyjnie jako (...).

W wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów wyżej wymienione działki otrzymały nowe numery:

- działka (...) otrzymała numer (...),

- działka (...) otrzymała numery (...),

- działka (...) otrzymała numer (...).

Pismem z dnia 26 czerwca 1996 r. (sygnatura (...)) zaktualizowano opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek, przyjmując jako wartość 1 m² gruntu – 12,97 zł.

W wyniku podziału działek nr: (...) decyzją nr (...) – dec. podz./98 z dnia 02 marca 1998 r. powstały działki nr (...), od (...).

W wyniku podziału działki nr (...) powstały działki nr (...) o powierzchni 0,2273 ha i (...) o pow. 23,0631 ha. Zaś w wyniku podziału działek (...) powstała między innymi działka nr (...).

W dniu 31 grudnia 1998 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...) strona pozwana dokonała darowizny działki nr (...) na rzecz Fundacji (...) w J..

Działka nr (...) została dopisana w ewidencji gruntów i budynków w roku 2005. Jednocześnie została uchylona decyzja nr (...).

Po dokonanych zmianach numeracji i podziałach działek wg wskazanych wyżej dokumentów w faktycznym użytkowaniu wieczystym strony pozwanej pozostaje działka (...).

Z tytułu użytkowania wieczystego strona pozwana została zobowiązana do zapłaty na rzecz strony powodowej opłaty rocznej, której termin określono do 31 marca każdego kolejnego następującego po sobie roku za dany rok z góry. Wysokość opłaty określono na kwotę 30.598,05 zł rocznie.

Strona pozwana zalega z zapłatą należności za 2012 r. w łącznej kwocie 30.598,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W odpowiedzi na pozew Zakłady (...) S.A. w J. wniosły o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, iż powództwo winno ulec oddaleniu, gdyż strona powodowa nie udowodniła, że w okresie sporu strona pozwana była użytkownikiem wieczystym działki nr (...).

W ocenie bowiem strony pozwanej kluczowym dowodem powinien być odpis z księgi wieczystej, który jednak nie został przedłożony do akt sprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 20 września 1994 r. stwierdzono, że Zakłady (...) w J., a w dalszym następstwie prawnym Zakłady (...) S.A. w J. nabyły prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...).

(Dowód: - decyzja z dnia 20.09.1994 r. k. 8 – 8v)

W dniu 22 listopada 1995 r. działki nr (...) otrzymały oznaczenie (...).

(Dowód: - wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 9 – 9v)

Pismem z dnia 26 czerwca 1996 r. zostały wypowiedziane Zakładom (...) S.A. w J. dotychczasowe stawki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości, w tym między innymi stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...).

(Dowód: - pismo z dnia 26.06.1996 r. k. 10 – 11v)

Decyzją Prezydenta J. z dnia 02 marca 1998 r. dokonano, między innymi, podziału działki nr (...) na działki nr (...).

(Dowód: - decyzja z dnia 02.03.1998 r. k. 12 – 12v)

- projekt podziału nieruchomości k. 13

- wykaz zmian gruntowych k. 14 – 16

- historia działki nr (...) k. 17)

Umową darowizny z dnia 31 grudnia 1998 r. Zakłady (...) S.A. w J. przekazały Fundacji (...) w J., między innymi, działkę gruntu nr (...).

(Dowód: - akt notarialny z dnia 31.12.1998 r., Rep. A nr 6808/1998, k. 24 – 32)

Decyzją z dnia 16 października 2000 r. Prezydent J. uchylił decyzję z dnia 02 marca 1998 r. i dokonał ponownego zatwierdzenia podziału działek, tym razem dzieląc działkę nr (...) na trzy działki o numerach (...).

(Dowód: - decyzja z dnia 16.10.2000 r. k. 33 – 33v)

Działka nr (...) została dopisana do ewidencji geodezyjnej w dniu 11 marca 2005 r.

(Dowód: - historia działki nr (...) k. 35)

Umową darowizny z dnia 12 października 2007 r. Fundacja (...)w likwidacji we W.zbyła na rzecz (...)sp. z o.o. w J., między innymi, działkę nr (...).

(Dowód: - akt notarialny z dnia 12.10.2007 r., Rep. A nr 4932/2007, k. 36 – 39v)

Zgodnie z wpisami w Dziale I – O oraz Dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) właścicielem działki nr (...) położonej w J. jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym Zakłady (...) S.A. w J..

(Dowód: - odpis zupełny z księgi wieczystej Kw nr (...) k. 60 – 77)

Pismem z dnia 21 maja 2012 r. Skarb Państwa - Prezydent J.wezwał Zakładu (...) S.A.w J. G.do zapłaty kwoty 30.598,09 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu o numerze (...) przy ul. (...)w J..

(Dowód: - wezwanie do zapłaty z 21.05.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 5 – 6

- specyfikacja płatności k. 7)

Pismem z dnia 04 października 2012 r. Zakłady (...) S.A. w J. zwróciły się do Prezydenta Miasta J. o zmianę stawek opłat rocznych tytułem użytkowania wieczystego gruntu jakie spółka posiada po byłych zakładach (...), w tym stawki opłaty rocznej za działkę nr (...).

(Dowód: - pismo z dnia 04.10.2012 r. k. 108)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą - za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Jak stanowi art. 81 ust. 1 ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej.

Zgodnie zaś z ust. 4 i 5 tego artykułu nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

Przepis ten stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić, iż bezspornym było w sprawie, że właścicielem działki nr (...) położonej w J. jest Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta J..

Nie było również sporne, że Skarb Państwa za rok 2012 domagał się od Zakładów (...) S.A. w J. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w działki w kwocie 30.598,05 zł.

Z przeprowadzonych dowodów wynikało, że wniosek o aktualizację opłaty rocznej strona pozwana złożyła w dniu 04 października 2012 r., a zatem ewentualna zmiana stawki z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wywołałaby skutek dopiero od 01 stycznia 2013 r.

Natomiast sporne pozostawało czy Zakłady (...) S.A. w J. są użytkownikami wieczystymi działki nr (...).

W tym zakresie twierdzeniom strony powodowej zaprzeczyła w odpowiedzi na pozew strona pozwana. I wprawdzie powoływała się w tym zakresie jedynie na brak odpisu z księgi wieczystej dotyczącej działki, który to odpis został w późniejszym terminie przez stronę powodową przedłożony.

Tym niemniej sam zarzut został postawiony w sprawie i należało go rozważyć w kontekście wszystkich przedłożonych w sprawie dowodów i ustalonego w oparciu o nie stanu faktycznego.

A odnośnie stanu faktycznego, to na wstępie trzeba było zwrócić uwagę na sformułowanie strony powodowej zawarte w uzasadnieniu pozwu.

Otóż sam Skarb Państwa – Prezydent J. uzasadniając swoje roszczenie nie stwierdził, że Zakłady (...) S.A. są użytkownikiem wieczystym działki nr (...), ale że pozostaje ta działka we faktycznym użytkowaniu wieczystym strony pozwanej.

Już tylko to świadczyło, że sama strona powodowa nie jest pewna kto jest użytkownikiem wieczystym działki.

A w ocenie tutejszego Sądu były to wątpliwości uzasadnione.

I tak, zgodnie z twierdzeniami strony powodowej decyzją z dnia 20 września 1994 r. Zakłady (...) w J. nabyły prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...).

Okoliczność ta faktycznie znajduje potwierdzenie w załączonej do pozwu decyzji.

Następnie strona powodowa powołując się na wyciąg z wykazu zmian gruntowych twierdziła, że działka (...) otrzymała numer (...), działka (...) otrzymała numery (...), zaś działka (...) otrzymała numer (...).

Jednakże w tym miejscu należało zauważyć, iż w przedłożonym do akt sprawy wyciągu (k. 9 – 9v) jest mowa jedynie o działkach (...). Brak natomiast jest działki (...).

Nie ma również innego w aktach sprawy dokumentu z którego by bezpośrednio wynikało, że działka nr (...), to po zmianie numeracji działka nr (...) (z której następnie została wyodrębniona działka nr (...)).

Działka nr (...) i jej związek z działką nr (...) pojawia się dopiero w piśmie z dnia 26 czerwca 1996 r. dotyczącym wypowiedzenia dotychczasowej stawki za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Już zatem na tym etapie zaistniały wątpliwości, czy ostatecznie strona pozwana jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...).

Tymczasem idąc dalej trzeba było wskazać, iż decyzją Prezydenta J. z dnia 02 marca 1998 r. dokonano - między innymi - zatwierdzenia podziału działki nr (...) na działki nr (...).

Przy czym działka nr (...) umową darowizny z dnia 31 grudnia 1998 r. została przez Zakłady (...) S.A. w J. przekazana Fundacji (...) w J..

Co istotne decyzją z dnia 16 października 2000 r. Prezydent J. uchylił wskazaną decyzję z dnia 02 marca 1998 r. i dokonał ponownego zatwierdzenia podziału działek, w tym działki nr (...). Jednakże tym razem działka nr (...) została podzielona na trzy działki o numerach (...).

W świetle tego, i z braku stosownych dokumentów geodezyjnych, powstawało zagadnienie, czy nowopowstała działka nr (...), w ramach poprzedniej decyzji Prezydenta J. z dnia 02 marca 1998 r., wchodziła w skład pierwotnej działki nr (...) (w takim wypadku rzeczywiście użytkownikiem wieczystym działki nr (...) byłaby strona pozwana), czy też może wchodziła w skład pierwotnej działki nr (...) (której prawo użytkowania wieczystego zostało darowane (...) w J.).

Nie było również wykluczone, iż nowopowstała działka nr (...) została wyodrębniona z części pierwotnej działki nr (...) i części pierwotnej działki nr (...). A w tym przypadku powstałaby (niedopuszczalna) sytuacja że jedna działka miałaby dwóch użytkowników wieczystych, przy czym nie na zasadach współużytkowania, ale jako wyłącznych użytkowników wieczystych poszczególnych fizycznie wyodrębnionych fragmentów działki.

W tym zakresie nie można było uznać za miarodajny dowód odpis z księgi wieczystej Kw nr (...), z której z zapisów w Dziale I-O by wynikało że działka nr (...) wchodzi w skład nieruchomości objętej tą księgą i znajduje się w użytkowaniu wieczystym Zakładów (...) S.A. w J.. Wpisy w Dziale I-O nie są bowiem objęte rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 04 marca 1994 r., III CZP 15/94, Lex nr 9176). Która to rękojmia zresztą ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji nabywania własności lub innego prawa rzeczowego, nie służy zaś ustalaniu osoby właściciela (lub użytkownika wieczystego) na potrzeby innych postępowań – w tym o zapłatę.

W niniejszej sprawie nie było również podstaw do zastosowania art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece na mocy którego domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Domniemanie to bowiem nie jest absolutne i może zostać obalone w każdym procesie, nie tylko o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 04 lutego 2011 r., III CSK 146/10, Lex nr 785276; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 581/08).

Strona zaś powodowa sama dostarczyła dowodów podważających prawidłowość wpisu.

Stąd też biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zaś w niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała najistotniejszej podstawy swojego powództwa, tj. że Zakłady (...) S.A. w J. są użytkownikami wieczystymi działki nr (...) w J., powództwo skierowane przeciwko tej spółce zostało oddalone.

I stąd też orzeczono jak w sentencji wyroku.