

Sygn. akt I ACa 1420/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Cesarz
Sędziowie:	SSA Anna Beniak SSO del. Krzysztof Wójcik (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko **Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 30 września 2013 r. sygn. akt I C 873/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. aktI ACa 1420/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 września 2013r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. kwoty:

1. 167.556,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 148.640,10 zł od dnia 1 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 18.916,26 zł oddnia 15 lutego 2013r. do dnia zapłaty,

2. 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. 8.378 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy podejmując powyższy wyrok oparł się na ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny aprobuje i uznaje także za własne. Najistotniejsze z ustaleń były następujące.

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę o pow. 2,6782 ha, położonej w Ł. przy ul. (...). W dniu 19 października 2010 roku pozwana spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych, wniosek o dokonanie wpisu przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Wpis został dokonany w dniu 9 listopada 2011 roku. Prawo użytkowania wieczystego strona pozwana nabyła od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na mocy ugody sądowej zawartej w dniu 5 sierpnia 2010 roku przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygn. akt XGC 166/10.

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 18 października 2010 roku opłata roczna za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w Ł., obowiązująca od dnia 1 stycznia 2010 roku, została ustalona na kwotę 148.640,10 złotych.

Monitami z dnia 25 marca 2011 roku i z dnia 12 kwietnia 2011 roku (...) została wezwana do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za rok 2011.

Pismem doręczonym w dniu 1 grudnia 2011 roku, Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. została poinformowana o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która wynosi 148.640,10 złotych.

W odpowiedzi na powyższe pismo strona pozwana wskazała, że będzie obowiązana do jej uiszczenia dopiero od dnia 1 stycznia 2012 roku. Konstytutywny wpis do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego nastąpił bowiem dopiero w listopadzie 2011 roku, a więc użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w 2011 roku był poprzednik prawny pozwanej spółki i to on zobowiązany jest do uiszczenia opłaty rocznej za rok 2011.

Pismem z dnia 6 września 2012 roku, doręczonym stronie pozwanej w dniu 10 września 2012 roku, została ona ponownie wezwana do uiszczenia należnej opłaty rocznej.

W dniu 3 grudnia 2012 roku pozwanej spółce został doręczony monit wzywający do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 297.280,20 złotych należności głównej, 45.952,19 złotych odsetek z tytułu opóźnienia i 5,65 złotych kosztów monitu.

Pismem doręczonym stronie powodowej w dniu 1 lutego 2013 roku, pozwana spółka wskazała, że w związku z ustaleniem ostatecznej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) na kwotę 43.890 złotych, przy uwzględnieniu 50 % bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, a w konsekwencji tego powstała po stronie pozwanej spółki nadpłata w wysokości 23.920,36 złotych (w związku z uiszczeniem zawyżonych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości w latach 2010-2011), strona pozwana dokonała potrącenia nadpłaconej kwoty ze wzajemną wierzytelnością strony powodowej z tytułu opłaty rocznej od użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w kwocie 21.945,00 złotych. W konsekwencji spółka posiada jeszcze nadpłatę w kwocie 1.975,36 złotych z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

Pismem z dnia 13 lutego 2013 roku, doręczonym do Urzędu Miasta Ł. w dniu 18 lutego 2013 roku, pozwana spółka złożyła oświadczenie o potrąceniu należności wynikającej z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za rok 2012 z nadpłatą po stronie pozwanej spółki powstałą z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w wysokości 7.800 złotych oraz z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) w kwocie 1.975,36 złotych. W

konsekwencji, w dniu 14 lutego 2013 roku z tytułu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za rok 2012 strona pozwana uiszcza kwotę 138.864,74 złotych (kwota ta została zaliczona przez powoda w pierwszej kolejności na poczet odsetek za zwłokę w zapłacie należnej opłaty, zaś na poczet należności głównej zaliczono kwotę 121.923,84 złotych).

W odpowiedzi na powyższe pismo z dnia 13 lutego 2013 roku strona powodowa wskazała, że uznaje dokonane potrącenie za zasadne jedynie do kwoty 7.800 złotych. Jednocześnie poinformowano, że pozwana spółka posiada także zadłużenie z tytułu odsetek ustawowych od nieterminowej wpłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za rok 2011 w wysokości 1.706,40 złotych. Zadłużenie więc pozwanej spółki z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosi: za rok 2011 - 148.640,10 złotych należności głównej i odsetki ustawowe liczone od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, za rok 2012 - 18.916,26 złotych należności głównej i odsetki ustawowe od tej kwoty liczone od dnia 15 lutego 2013 roku do dnia spłaty.

Zarządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku została wyrażona zgoda dla Prezydenta Miasta Ł., wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, na obniżenie do wysokości 1% ustawowej bonifikaty wynoszącej 50% od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków położonej w Ł. przy al. (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o załączone do akt sprawy dokumenty, których prawdziwości strony nie kwestionowały.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną (art. 238 k.c.). Zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: u.g.n.), opłaty roczne wnoszą 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.

W niniejszej sprawie strona powodowa dochodziła zasądzenia od pozwanej spółki kwoty 148.640,10 złotych tytułem opłaty rocznej za rok 2011 oraz kwoty 18.916,26 złotych tytułem nieuiszczonej części opłaty za rok 2012. Strona pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Podniosła jednak, że w zakresie opłaty rocznej za rok 2011 zobowiązanym jest spółka będąca poprzednim użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, bowiem strona pozwana uzyskała konstytutywny wpis swojego prawa w księdze wieczystej dopiero w listopadzie 2011 roku. Tak więc w dniu powstania obowiązku zapłaty opłaty rocznej, tj. w dniu 1 stycznia 2011 roku, nie ona była użytkownikiem wieczystym. W zakresie zaś zobowiązania do zapłaty opłaty rocznej za rok 2012 wskazała, że dokonała skutecznego potrącenia jej części z wymagalną wierzytelnością przysługująca jej wobec strony powodowej, w pozostałym zaś zakresie kwota ta została uiszczona.

Odnosząc się do kwestii opłaty rocznej za 2011 rok, Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne twierdzeń strony pozwanej, że zobowiązanym do jej uiszczenia jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. W sprawie bezsporne było, że pozwana spółka nabyła od wskazanej spółki prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na mocy ugody sądowej zawartej w dniu 5 sierpnia 2010 roku. Bezsporne było również, że w dniu 19 października 2010 roku złożyła w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wniosek o wpisanie jej prawa do księgi wieczystej, co nastąpiło w dniu 9 listopada 2011 roku. Stosownie do treści art. 27 zdanie 2 u.g.n. oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Zarówno więc w razie ustanowienia, jak i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, wpis tego prawa ma charakter konstytutywny. Jak zaś stanowi przepis art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.; dalej: u.k.w.h.), wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Wpis konstytutywny do księgi wieczystej oznacza, że powstanie określonego prawa i jego przejście na nabywcę uzależnione

zostało od dokonania wpisu w księdze wieczystej. Brak wpisu powoduje, że prawo użytkowania wieczystego nie powstaje lub nie przechodzi na nabywcę. W razie jednak jego dokonania, datą powstania albo przejścia tego prawa jest – stosownie do treści art. 29 u.k.w.h. – data złożenia wniosku o dokonanie wpisu. W sposób jednoznaczny wypowiedział się w tej kwestii Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 roku, sygn. akt III CZP 29/02, opubl. Lex nr 53268, wskazując, że wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od daty wniosku o wpis.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w dniu 19 października 2010 roku, a więc w dniu złożenia wniosku o dokonanie wpisu tego prawa w księdze wieczystej. Tak więc w dniu powstania obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za rok 2011, tj. w dniu 1 stycznia 2011 roku, zobowiązaniem do jej uiszczenia była właśnie strona pozwana, nie zaś jej poprzednik prawny. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy strona pozwana w rzeczywistości korzystała z przedmiotowej nieruchomości, czy też nie. Kwestia ta bowiem nie ma wpływu na obowiązek użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty rocznej, stanowi natomiast podstawę do dochodzenia stosownych kwot od podmiotu, który nieruchomość tą zajmował. Odnosząc się zaś do monitów wystosowanych przez stronę powodową do (...) Sąd Okręgowy wskazał, że nastąpiło to jeszcze przed dokonaniem wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej spółce. Tak więc w dacie wezwania do zapłaty nie nastąpił jeszcze konstytutywny wpis tego prawa, przysługującego następcy prawnemu wezwanej spółki. Nastąpiło to dopiero w listopadzie 2011 roku, jednak ze skutkiem od października 2010 roku.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że to pozwana Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zobowiązana jest do uiszczenia na rzecz strony powodowej kwoty 148.640,10 złotych tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w 2011 roku.

Odnosząc się do żądania zasądzenia kwoty 18.916,26 złotych Sąd pierwszej instancji wskazał, że strona pozwana nie kwestionowała swego obowiązku do zapłaty opłaty rocznej za rok 2012, podnosiła jednak, iż spełniła swoje świadczenie w całości. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 148.640,10 złotych. W dniu 14 lutego 2013 roku, a więc po upływie terminu płatności opłaty rocznej za 2012 rok, pozwana spółka uiściła tytułem tej opłaty kwotę 138.864,74 złotych. Z uwagi na opóźnienie w płatności, kwota ta została w pierwszej kolejności zaliczona na należne stronie powodowej odsetki za opóźnienie, zaś na należność główną zaksięgowano jedynie kwotę 121.923,84 złotych. Tak więc tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w 2012 roku pozostała do zapłaty kwota 26.716,26 złotych. Bezsporne między stronami było, że w zakresie tej należności pozwana spółka dokonała skutecznego potrącenia swojego zobowiązania z przysługującym jej od strony powodowej zwrotem nadpłaty w kwocie 7.800 złotych. Nie zostało natomiast uznane przez powoda potrącenie kwoty 1.975,36 złotych, która miała stanowić nadpłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...). Jak wskazała pozwana spółka, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości została ustalona na kwotę 43.890 złotych, przy czym strona pozwana uiściła już wcześniej należną opłatę w wyższej wysokości. Powstała więc po jej stronie nadpłata w kwocie 23.920,36 złotych, przy uwzględnieniu, że pozwana spółka obniżyła wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości o 50%. Stosownie bowiem do treści art. 73 ust. 4 u.g.n. ustalone opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50 %, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Pozwanej spółce nie przysługiwało jednak prawo skorzystania z ustawowej bonifikaty w zapłacie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) w wysokości 50%, bowiem Zarządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku została wyrażona zgoda dla Prezydenta Miasta Ł., wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, na obniżenie do wysokości 1% tej bonifikaty. W istocie więc obniżona wysokość opłaty rocznej wynosiła 43.451,10 złotych i po stronie pozwanej spółki nie powstała nadpłata w kwocie 1.975,36 złotych.

Reasumując, skoro po zaliczeniu dokonanej wpłaty w wysokości 138.864,74 złotych na poczet odsetek za zwłokę i należności głównej, do zapłaty pozostała kwota 26.716,26 złotych, przy uwzględnieniu skutecznego potrącenia

kwoty 7.800 złotych, pozwana spółka winna uiścić tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za rok 2012 kwotę 18.916,26 złotych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 71 u.g.n. zasądził od Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 167.556,36 złotych tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za lata 2011 i 2012.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o przepisy art. 481 § 1 k.c. Stosownie zaś do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd zasądził od Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Z kolei na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądził od pozwanej spółki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 8.378 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku w całości wniosła strona pozwana, zarzucając m.in. naruszenie przepisów:

- art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami -poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za dany rok kalendarzowy pozostaje podmiot wpisany z mocą wsteczną do księgiwieczystej niezależnie od daty dokonania wpisu, oraz czasookresu korzystania przez niego w danym roku kalendarzowym z nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, gdy tymczasem, w ocenie apelującego, obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, stanowiącej swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z nieruchomości, winien obciążać nabywcę prawa użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym proporcjonalnie do okresu, w którym podmiot ten mógł i w pełni korzystał z nabytych uprawnień, czyli de facto dopiero z chwilą rzeczywistego dokonania wpisu w księdze wieczystej, co w niniejszej sprawie nastąpiło w listopadzie 2011r., czyli zarówno już po dacie powstania oraz wymagalności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za ten rok kalendarzowy, co w konsekwencji sprawia, że podmiotem obowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2011, nie jest pozwana, ale Spółka (...) Sp. z o.o. w likwidacji, która do dnia dokonania wpisu w księdze wieczystej, stale z przedmiotowej nieruchomości korzystała,
- art. 498 § 2 k.c. - poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji tego pominięcie, że zobowiązanie pozwanej względem powódki z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. za rok 2012, w zakresie kwoty 1.975,36 zł wygasło, wskutek skutecznego oświadczenia pozwanej o potrąceniu przysługującej jej wobec powódki wierzytelności z tytułu nadpłaty w opłacie rocznej za nieruchomość położoną przy al. (...) w Ł.,
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 73 ust. 5 i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez dowolne przyjęcie, że powódka w związku z zarządzeniem Wojewody (...) Nr (...), podwyższyła wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł., wobec zezwolenia Wojewody (...) na obniżenie wysokości bonifikaty z tytułu wpisania rzeczonyj nieruchomości do rejestru zabytków województwa (...) z 50 % na 1 %, a tym samym, pozwana nie posiadała nadpłaty w tej opłacie w kwocie 1.975,36 zł, którą mogła przedstawić do potrącenia, w sytuacji, gdy przepis art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że wysokość opłat rocznych oraz bonifikat ustala się w umowie, zaś w doktrynie konsekwentnie przyjmuje się, że każda zmiana wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz zmiana stawki procentowej, na podstawie której jest ona naliczona, wymaga dokonania przez organ - właściciela nieruchomości wypowiedzenia z zachowaniem trybu określonego w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy tymczasem powód w niniejszej sprawie nigdy nie wypowiedział pozwanej we wskazanym trybie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł. w związku z obniżeniem wysokości bonifikaty z tytułu wpisania rzeczonyj nieruchomości do rejestru zabytków, co zdaniem pozwanej oznacza, że skoro wysokość opłaty rocznej nie została skutecznie zmieniona, to w tej sytuacji, oświadczenie pozwanej o potrąceniu przysługującej jej wobec powódki wierzytelności w kwocie 1.975,36 zł było skuteczne, a tym samym wywołało wszelkie implikowanej jego

treścią skutki prawne, co w konsekwencji sprawia, że ustalenia Sądu I instancji w przedstawionym zakresie nie znajdują odzwierciedlenia w materiale zebrany w niniejszej sprawie

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Powód, reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Nietrafny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te przewidują obowiązek wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłat rocznych, przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się jedynie za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego (wówczas za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się tzw. pierwszą opłatę). Przepisy te nie rozstrzygają, kogo należy uznawać za użytkownika wieczystego (i jako takiego zobowiązanego do uiszczenia opłaty rocznej) w przypadku zbycia użytkowania wieczystego, w okresie pomiędzy zawarciem umowy zbycia i wpisaniem przeniesienia tego prawa do księgi wieczystej, który to wpis, stosownie do art. 27 u.g.n. ma znaczenie konstytutywne. Prawidłowo uznał Sąd Okręgowy, iż decydujące znaczenie ma tu norma wynikająca z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Skoro w niniejszej sprawie pozwana spółka złożyła wniosek do Sądu Rejonowego o wpisanie przeniesienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w dniu 19 października 2010r., to z tą datą nabyła to prawo, pomimo tego, iż faktyczny wpis w księdze wieczystej został dokonany dopiero w dniu 9 listopada 2011r. Skoro więc w dniu 1 stycznia 2011r. to pozwana spółka była użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, to na niej spoczywał obowiązek zapłaty opłaty rocznej, niezależnie od tego czy faktycznie przejęła ona w posiadanie tą nieruchomość, czy też nie. Ta ostatnia okoliczność może jedynie wpływać na wzajemne roszczenia sprzedającego i nabywcy prawa użytkowania wieczystego, co trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 roku (III CZP 29/02) stwierdził, że „Wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis (art. 29 ustawy z dnia 1 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece)”. W uzasadnieniu podjętej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skutek wsteczny w odniesieniu do mającego charakter konstytutywny wpisu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej powoduje, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do daty złożenia wniosku. To oznacza, że w razie dokonania wpisu, datą przejścia prawa użytkowania wieczystego na nabywcę jest data złożenia wniosku o jego wpis. Nie przeczy temu cytowany w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku I CSK 692/09, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. Sąd Najwyższy w powołanej sprawie nie zajmował się kwestią chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego, tj. czy do nabycia dochodzi z chwilą wpisu, jak chce tego strona pozwana, czy z chwilą złożenia wniosku, co wprost wynika z treści przepisu art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto cytowany wyrok mógłby mieć znaczenie ewentualnie dla kwestii zapłaty opłaty rocznej za rok 2010, w trakcie którego pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, nie zaś w odniesieniu do opłaty za rok 2011, co jest przedmiotem niniejszej sprawy.

Bezzasadne są także zarzuty naruszenia art. 498 § 2 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 73 ust. 5 i art. 78 ust. 1u.g.n., odnoszące się do skuteczności potrącenia przez pozwaną kwoty 1.975,36 zł jako ewentualnej nadpłaty z tytułu opłaty rocznej za nieruchomość przy al.(...) w Ł.. Na wstępie tej części rozważań warto wskazać, że strona powodowa dochodziła w niniejszej sprawie z tytułu niezapłaconej części opłaty rocznej za nieruchomość przy ul. (...) w Ł. za rok

2012 kwoty 18.916,26 zł. Pozwana w toku procesu i także w apelacji, odnosząc się do tego roszczenia podnosiła jedynie zarzut skutecznego potrącenia kwoty 1.975,36 zł, wyżej opisanej.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd Sądu Okręgowego, iż pozwana nie mogła skutecznie przedstawić powodowi do potrącenia kwoty 1.975,36 zł, ponieważ nie powstała po jej stronie nadpłata w tej wysokości. Pozwana wywodziła, że nadpłata ta powstała w związku z tym, że przysługiwała jej 50% bonifikata w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy al.(...) w Ł.. Sąd Okręgowy ustalił, że bonifikata ta została obniżona do wysokości 1%, w związku z czym nadpłata nie powstała. Podstawą do obniżenia bonifikaty było Zarządzenie Wojewody (...) nr (...) z dnia 23 stycznia 2012r. (k.80- 81)

Powyższe stanowisko Sądu Okręgowego należy uznać za prawidłowe. Nie sposób zgodzić się z pozwaną, że ewentualne obniżenie bonifikaty w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków powinno zostać dokonane w trybie wypowiedzenia uregulowanego w przepisach art. 78 – 81w zw. z art. 73 ust.6 u.g.n. Bonifikata, o której mowa w przepisie art. 73 ust. 4 u.g.n. przysługuje w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków. Wynika ona z tego, że na użytkowniku wieczystym takiej nieruchomości spoczywa szereg obowiązków i ograniczeń dotyczących przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdujących się na niej budynków. Bonifikata ma zrekompensować powyższe obciążenia.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że nie jest to jednak jedyna bonifikata w opłacie przewidziana przez ustawodawcę. W myśl art. 73 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może udzielić użytkownikowi wieczystemu bonifikaty w przypadku, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na jeden z celów określonych w przepisie art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9 ustawy. Taka bonifikata powinna zostać uwzględniona w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z przepisem art. 73 ust. 6 ustawy taka bonifikata może zostać wypowiedziana w trybie przepisów art. 78 – 81w przypadku gdy osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste zbędzie powyższe prawo przed upływem 10 lat od dnia ustanowienia tego prawa, bądź w przypadku gdy wykorzystuje nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Analiza wskazanego powyżej ratio legis bonifikaty przysługującej w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków oraz przyczyn, które mogą uzasadniać wypowiedzenie bonifikaty, o których mowa w przepisie art. 73 ust. 6 ustawy prowadzi do wniosku, że ten ostatni przepis nie dotyczy bonifikaty udzielonej dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Bonifikata ta przede wszystkim nie wiąże się w żaden sposób z osobą użytkownika wieczystego, a nadto nie ma jakiegokolwiek związku z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Co istotne, w zakresie bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków ustawodawca przewidział w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy możliwość jej obniżenia przez właściwy organ, a więc posłużył się tu zupełnie inną instytucją, niż wypowiedzenie przewidziane dla bonifikaty związanej z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Posłużenie się przez ustawodawcę odmiennym pojęciem, tj. obniżenia bonifikaty, a nie wypowiedzenia bonifikaty świadczy o tym, że wbrew twierdzeniom pozwanej Spółki zmiana wysokości bonifikaty nie wymagała zachowania procedury określonej w przepisach art. 78-81 w zw. z art. 73 ust. 6 ustawy. W konsekwencji podniesiony w apelacji zarzut nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że pozwanej przysługuje bonifikata w wysokości 1% jest niezasadny i nie zasługuje na uwzględnienie.

Dodatkowo warto zauważyć, że zgodnie z powołanym przez stronę pozwaną przepisem art. 73 ust. 5 u.g.n. wysokość bonifikaty powinna zostać ustalona w umowie. Oznacza to, że gdyby nawet zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, to także bonifikata w wysokości 50% z tytułu wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków powinna zostać uwzględniona w treści umowy o oddanie nieruchomości w Ł. przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste. Tymczasem pozwana nie wykazała, że takie postanowienia umowne istnieją (umowa ta nie została złożona do akt sprawy), a nie sposób przyjąć, że zachowanie wskazanego przez pozwaną trybu konieczne jest wyłącznie do obniżenia bonifikaty, a nie jest konieczne do jej przyznania. Jest to kolejny argument, który podważa zasadność poniesionych w apelacji zarzutów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348).