

Sygn. akt I C 2459/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2016 roku w Ś.

sprawy z powództwa Skarbu Państwa Starosty (...) w Ś.

przeciwko K. G.

o z a p ł a t ę

I. zasądza od pozwanej K. G. na rzecz powoda Skarbu Państwa Starosty (...) w Ś. kwotę 1.887,39 zł (słownie: jedno tysiąc osiemset osiemdziesiąt siedem złotych trzydzieści dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;

IV. nakazuje pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 95 zł tytułem opłaty sądowej, od której strona powodowa była ustawowo zwolniona;

V. wyrokowi w punkcie I co do kwoty 1.830,50 zł nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 2459/15

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa Starosta (...) w pozwie z dnia 24 lipca 2015 roku skierowanym przeciwko pozwanej K. G. domagał się zasądzenia kwoty 11.324,34 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 roku tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za 2015 roku. Domagał się ponadto zasądzenia kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego.

W uzasadnieniu podał, że pozwana na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i oświadczenia o poddaniu się egzekucji z dnia 14 marca 2012 roku zawartej w formie aktu notarialnego nabyła prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu o numerach (...), położonej w Ś. o łącznej powierzchni 1,2387 ha. Pozwana obowiązana jest od płacenia opłaty rocznej, która stanowi kwotę 11.324,34 zł i powinna być zapłacona do dnia 31 marca każdego roku. Mimo upływu terminu oraz wezwania do zapłaty, pozwana opłaty nie uiściła.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 1.830,50 zł. Zarzuciła, że prawo użytkowania wieczystego zostało przysądzone na rzecz B. C. postanowieniem z dnia 5 lutego 2015 roku, które uprawomocniło się w dniu 28 lutego 2015 roku. W tej sytuacji pozwana zobowiązania

jest zapłacić powodowi część rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, proporcjonalnie do okresu, w jakim prawo to jej przysługiwało w 2015 roku. Ponadto pozwana wniosła o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Oławie.

Po doręczeniu powodowi sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, powód pismem z dnia 7 stycznia 2016 roku podtrzymał swoje żądania w całości, wywodząc, że z przepisu art. 238 k.c. i art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wynika obowiązek uiszczenia całej opłaty rocznej, przepisy nie przewidują uiszczenia jej w wymiarze proporcjonalnym do okresu, w jakim użytkownikowi wieczystemu prawo to przysługuje. Obowiązek powstaje z rozpoczęciem roku. Skoro pozwana miała status użytkownika w dniu 1 stycznia 2015 roku, to na niej spoczywa obowiązek zapłaty całej opłaty za 2015 rok.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 14 marca 2012 roku pozwana K. G. jako pożyczkodawca udzieliła L. S. pożyczki w kwocie 500.000 zł. W celu zabezpieczenia terminowego zwrotu pożyczki L. S. przeniósł na pozwaną objęte księgą wieczystą nr (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej położonej w Ś., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 1,2387 ha oraz prawo własności znajdującego się na niej budynku mieszkalnego, a pozwana na to przeniesienie wyraziła zgodę. Zobowiązała się jednocześnie do zwrotnego przeniesienia własności najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zwrotu pożyczki. W dacie przeniesienia prawa na rzecz pozwanej nieruchomości była zajęta w toku egzekucji prowadzonej przez wierzyciela (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K..

Dowód: akt notarialny – k. 10 – 12

Pismem z dnia 6 maja 2013 roku powód zawiadomił pozwaną o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej od 2013 roku, podając sposób wyliczenia tej opłaty i jej wysokość – 11.324,34 zł. Pouczono o konieczności uiszczenia tej opłaty bez wezwania do 31 marca każdego roku.

Dowód: zawiadomienie – k. 7, dowód doręczenia – k. 8-9

Powód wezwał pozwaną do zapłaty należności za 2015 rok w kwocie 11.324,34 zł pismem nadanym w dniu 27 maja 2015 r., doliczając odsetki za zwłokę na dzień sporządzenia wezwania w kwocie 138,99 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 5, dowód doręczenia – k. 5-6

Na podstawie postanowienia o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego gruntu, wydanego w dniu 5 lutego 2015 roku w sprawie I Co 243/12 B. C. został wpisany w miejsce pozwanej jako użytkownik wieczysty nieruchomości. wpisu dokonano w dniu 11 sierpnia 2015 roku na wniosek złożony w dniu 7 sierpnia 2015 roku. Obecnie działki noszą numery: (...). Powód zawiadomił nabywcę o wysokości opłaty rocznej obowiązującej od 2016 roku, pouczając o obowiązku jej uiszczenia bez odrębnego wezwania.

Dowód: postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego – k. 26, odpis księgi wieczystej – k. 27 –30 odpis zupełny Kw (...), zawiadomienie – k. 97, wykaz synchronizacyjny – k. 98 - 99

Decyzją z dnia 1 października 2015 roku pomniejszono pozwaną wymiar podatku od nieruchomości za 2015 rok z kwoty 3.716 zł na 743 zł.

Dowód: decyzja – k. 31

Sąd zważył:

Bezspornym jest, że co do zasady pozwana była zobowiązana do uiszczenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, gdyż na podstawie aktu notarialnego prawo to nabyła. Nie kwestionowana była wysokość całej opłaty rocznej, natomiast przedmiotem sporu było to, czy pozwana winna była uiścić całą opłatę roczną czy też jej

część, w związku z tym, że w 2015 roku utraciła prawo użytkowania wieczystego wskutek przysądzenia go na rzecz licytanta w toku egzekucji z nieruchomości.

Poza sporem pozostawał fakt, że postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego uprawomocniło się w dniu 28 lutego 2015 roku, zaś wpisu nowego użytkownika wieczystego dokonano w dniu 11 sierpnia 2015 roku. Nie kwestionowany był również fakt, że powód nie uzyskał od nabywcy tego prawa w licytacji, to jest od B. C., opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przypadającej za 2015 rok.

Obowiązki pozwanej jako użytkownika wieczystego gruntu w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste uregulowane są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t. ze zmianami)

Zgodnie z przepisem art. 71 ust. 1 tej ustawy za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Natomiast w myśl art. 71 ust. 4 opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Stosownie do art. 71 ust. 6 w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Pozwana utraciła prawo użytkowania wieczystego na skutek przysądzenia tego prawa na rzecz innej osoby. Z brzmienia art. 999 § 1 k.p.c. wynika, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Natomiast z § 2 wynika, że od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Z przytoczonych przepisów nie wynika wprost, czy wysokość opłaty rocznej powinna być powiązana z rzeczywistym okresem korzystania z tego prawa w przypadku jego zbycia czy przeniesienia w ciągu roku. Art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje bowiem tylko taką sytuację, gdy prawo to w ciągu roku wygasa. W kontekście art. 238 k.c. podstawowym problemem jest stwierdzenie czy opłata roczna ma charakter podzielny czy też nie. Za podzielnością opłaty rocznej opowiedział się Sąd Najwyższy (wyrok z dnia 25 listopada 2010 roku I CSK 692/09, wyrok z dnia 12 lutego 2014 roku IV CSK 284/13), stanowisko takiej jest też aprobowane w orzecznictwie sądów powszechnych i w piśmiennictwie.

Podzielając taką ocenę charakteru opłaty rocznej, podkreślić należy, że z ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczególnie z przepisu określającego termin uiszczenia tej opłaty nie sposób wywieść, że nie może być ona uiszczona przez nabywcę prawa po 31 marca danego roku. Poza tym słusznie odmawia się jej gwarancyjnego charakteru, skoro przepis art. 238 k.c. odnosi obowiązek ponoszenia tej opłaty do czasu trwania prawa. Nie budzi przy tym wątpliwości cywilnoprawny charakter tej opłaty. W końcu, jak słusznie zwraca się uwagę, interes prawno - ekonomiczny właściciela gruntu nie może korzystać z tak daleko idącej ochrony, że mogłaby prowadzić do sytuacji, iż obowiązek uiszczenia opłaty rocznej obciążałby użytkownika, któremu prawo przysługiwało tylko w pierwszym dniu danego roku. Pozostawałoby to w sprzeczności z celem opłaty (jako wynagrodzenia) a także z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Przed wszystkim zaś użyte w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie „z góry” nie oznacza, iż opłaty tej nie można pobrać od kolejnego użytkownika wieczystego w późniejszym terminie. Takiego wniosku

nie sposób wyprowadzić ani z brzmienia art. 71, ani też z przepisów kodeksu cywilnego. Sprzeciwia się temu cywilnoprawny charakter opłaty.

Uznając dopuszczalność redukcji opłaty rocznej proporcjonalnie do okresu korzystania z prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną, zasądzoną kwotę odpowiadającą wysokości opłaty za 2 miesiące 2015 roku (2/12), to jest kwotę 1.887,39 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c.

Pozwana uznała powództwo do kwoty 1.830,50 zł, co zgodnie z przepisem art. 213 § 2 k.p.c. wiąże sąd i uzasadnia nadanie na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. rygoru natychmiastowej wykonalności co do tej kwoty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie. Jakkolwiek powód uległ pozwanej w 80 %, to nie można nie dostrzec, że spór dotyczy kwestii, w której w dalszym ciągu istnieją rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych, pozwana dotąd nie uiściła nawet uznanej części opłaty, zaś dochodzenie tej opłaty nie zależy od uznania powoda, jest jego obowiązkiem.

Ponadto w myśl art. 113 ust. 1 powyższej ustawy kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Powyższe stanowiło podstawę obciążenia pozwanej obowiązkiem uiszczenia opłaty sądowej, od której powód – Skarb Państwa był zwolniony w części odpowiadającej zasądzonej kwocie.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.