

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. powództwo o zapłatę 79.636,37 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2017 r. oraz zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwana uiściła opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2014, 2015 i 2016 jedynie częściowo. Powód wzywał pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia w postaci brakujących kwot, przy czym wezwanie okazało się nieskuteczne. Powód podkreślił przy tym, że pozwany pozostawał użytkownikiem wieczystym w okresie od 9 maja 2014 r. do 7 kwietnia 2016 r. i za ten okres obciąża go obowiązek zapłaty opłaty rocznej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazywała na niezasadność roszczenia podnosząc, że w razie zbycia użytkowania wieczystego w trakcie danego roku kalendarzowego, obowiązek wniesienia zapłaty rocznej za wspomniany rok nie może obciążać już nabywcy tego prawa, a zbywca dalej zobowiązany jest do wniesienia całości tejże opłaty. Z tego powodu wywodziła, iż roszczenie jest nieuzasadnione.

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

W dniu 6 maja 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., przed notariuszem W. Z. nabyła od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawo własności budynków, położonych P., gmina R., określonych w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach.

W dziale II księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego i właściciela stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków w miejsce spółki (...) wpisano spółkę (...).

W dniu 4 kwietnia 2016 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., przed notariuszem D. B. przeniosła prawo użytkowania wieczystego wyżej wymienionej działki gruntu oraz prawo własności budynków na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości w spornym okresie wynosiła 86.935 zł

### **Niesporne, a nadto dowód:**

- Wypis z aktu notarialnego z 6 maja 2014 r., k. 63-66;
- fotokopia postanowienia z 13 listopada 2015 r, k. 72-73;
- fotokopia postanowienia z 23 sierpnia 2016 r. k. 74-77;
- pismo z 10 maja 2016 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 78-79;
- wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej wraz z dowodem nadania, k 81-82;
- sprzeciw (...) S.A. k, 83-84;
- odpis aktu notarialnego z 4 kwietnia 2016 r. k. 67-71;

Wniosek o wpis spółki (...) jako użytkownika wieczystego działki wpłynął 9 maja 2014 r. zaś wpisu dokonano 30 marca 2016 r.

Wniosek o wpis spółki (...) jako użytkownika wieczystego działki wpłynął 7 kwietnia 2017 r., zaś wpisu dokonano 10 maja 2016 r.

***Niesporne, a nadto dowód:***

- Odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 18-62.

- zawiadomienie z 6 listopada 2017 r. (k.113-118);

Pozwana nie uiszcza wszystkich należnych powodowi kwot z tytułu użytkowania wieczystego. Powód wzywał pozwaną do zapłaty zaległych kwot. Opłaty częściowo były również uiszczane przez spółkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wobec sporu jaki powstał pomiędzy tą spółką a spółką (...) co do tego, komu przysługuje prawo wieczystego użytkowania.

***Niesporne, a nadto dowód: historia rachunku spółki (...) k. 126 – 135, pismo z dnia 8 grudnia 2015 roku – k. 141, pismo z dnia 10 lutego 2016 roku k. 142, pismo z dnia 22 lutego 2016 roku k. 143.***

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się w całości zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd wskazuje, że niniejszy spór sprowadzał się w istocie do rozstrzygnięcia wyłącznie sporu prawnego powstałego na gruncie rozumienia art. 71 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) Stan faktyczny, w całości ustalony za pomocą złożonych przez strony, niekwestionowanych dokumentów, był niesporny.

Zaznaczenia wymaga, że strony w procesie różniły się w ocenie, co do ustalenia kogo obciąża opłata roczna za użytkowanie wieczyste w sytuacji gdy nastąpi zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Powód twierdził bowiem, że opłata obciąża zbywcę i nabywcę prawa użytkowania wieczystego proporcjonalnie do czasu jego trwania w ciągu roku, zaś pozwana wskazywała, że obciąża ona wyłącznie podmiot, który na dzień 1 stycznia danego roku był użytkownikiem wieczystym.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd przychylił się do stanowiska powoda, uznając jednocześnie twierdzenia pozwanej za pozbawione podstaw. Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 238 k.c. użytkownik wieczysty przez czas trwania swojego prawa uiszcza opłatę roczną. Jednocześnie, kwestię tę precyzuje art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia zasadności roszczeń powoda ma przy tym treść art. 71 w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509), który to stan prawny znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. Obecnie bowiem, po nowelizacji, dodano do powyższego przepisu ust. 7, który 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.

Sytuacja zatem, w obowiązującym stanie prawnym jest jasna, albowiem ustawodawca wyraźnie wskazał, że opłata roczna obciąża w całości użytkownika wieczystego, który był nim w dniu 1 stycznia danego roku. Odmiennie jednak, w ocenie Sądu, należy interpretować taką sytuację na gruncie uprzednio obowiązującego brzmienia art. 71 przed dodaniem ust. 7.

W tym zakresie wskazać należy, że orzecznictwo sądów powszechnych wyraźnie zaznacza korelację obowiązku zapłaty opłaty rocznej z okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego danemu podmiotowi w danym roku (por. np. wyrok SN z 25 listopada 2010 r. I CSK 692/09; wyrok SA w Warszawie z 22 listopada 2013 r. I ACa 981/13; wyrok

SN z 12 lutego 2014 r. IV CSK 284/13; wyrok SN z 30 września 2015 r. I CSK 760/14; wyrok SA w Warszawie z 9 listopada 2017 r. I ACa 1367/16).

Podstawę prawną świadczenia w postaci opłaty rocznej stanowi umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a więc ustanie prawa użytkowania wieczystego skutkuje odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia opłaty rocznej. Powyższe ma takie znaczenie, że opłata roczna, stanowiąca wynagrodzenie uiszczane właścicielowi przez każdorazowego użytkownika wieczystego za możliwość korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, ma charakter świadczenia okresowego i wzajemnego i – jak nazwa wskazuje – należna jest za rok z góry. Niemniej, zgodnie z treścią art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza ją przez czas trwania swego prawa, co w ocenie Sądu oznacza konieczność proporcjonalnego zmniejszenia jej w przypadku wygaśnięcia tego prawa.

Za dopuszczalnością, w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego podziału opłaty rocznej między dotychczasowego i nowego użytkownika wieczystego, proporcjonalnie do czasu, w którym prawo im przysługiwało, opowiada się też część doktryny (por. A.T. Filipiak w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II pod red. A. Kidyby A. oraz E. Bończak-Kucharczyk w: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. II).

Nie ulega wątpliwości, że stosownie do treści art. 71 ust. 6 ustawy 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, przy czym podobnie, w ocenie Sądu, należy rozumieć sytuację, w której do wygaśnięcia użytkowania wieczystego dochodzi skutek przeniesienia tego prawa na inny podmiot (por. treść uzasadnienia wyroku SN z 25 listopada 2010 r. I CSK 692/09).

Z powyższych przyczyn, jakkolwiek opłatę roczną należy traktować całościowo, to brak jest podstaw do odmowy jej realnego charakteru, a więc uznania jej podzielności. Należy traktować ją jako obciążającą każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego w odpowiednim stosunku.

Obecnie, przez dodanie ust. 7 do art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązek zapłaty rocznej został nałożony wyłącznie na użytkownika wieczystego, który był nim 1 stycznia danego roku. Miało to na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego bądź w efekcie innych czynności lub postępowań, np. sądowych. W stanie prawnym przed nowelizacją nie istniały bowiem regulacje określające zasady rozliczeń bądź zwrotu części opłaty za niewykorzystaną część roku. Przepis wprowadza zasadę, że opłatę roczną wnosi w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje, zaś sposób wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów bądź w przypadku zmiany użytkowania wieczystego na mocy wyroku sądu, sposób rozliczeń między dotychczasowym a aktualnym użytkownikiem wieczystym może ustalić sąd (por. treść uzasadnienia do ustawy zmieniającej z 20 lipca 2017 r.).

Z powyższego wywieść można, że sam ustawodawca przyznaje, iż kwestia rozliczania opłaty za część roku nie była do tego momentu uregulowana, a co za tym idzie, nie można przyjąć argumentacji pozwanej w przedmiocie istnienia wcześniej swoistej luki prawnej. Wskazać również należy, iż to, że regulacja ta została wprowadzona mocą przepisu art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie oznacza, że przepis ten może mieć zastosowanie do opłat rocznych wymagalnych przed wprowadzeniem nowego przepisu. W ocenie Sądu nowa regulacja ma zastosowanie wyłącznie do opłat rocznych, które staną się wymagalne po wyjściu w życie omawianej regulacji prawnej.

Podsumowując zatem, w okolicznościach niniejszej sprawy istotny pozostawał czas, w którym pozwana była faktycznie użytkownikiem wieczystym gruntu należącego do powoda. Przy tym należy wskazać, że skoro początek okresu, za który należy wносить opłatę roczną zależy od daty zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zaś fakt wymaga wpisu do księgi wieczystej, który jest wpisem konstytutywnym, to za datę, od której uzależniony jest obowiązek wnoszenia opłat rocznych przyjąć należy chwilę złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej (z zastrzeżeniem, że został on dokonany). Skoro zatem wniosek o wpis pozwanej jako użytkownika wieczystego nastąpiło

na wniosek złożony 9 maja 2014 r., zaś wniosek o wpis podmiotu, któremu zbyła ona użytkowanie wieczyste złożono 7 kwietnia 2016 r., to za ten czasokres obowiązana jest ona uiszczać opłatę roczną, co jednocześnie statuuje zasadność powództwa w całości.

Na marginesie już tylko dodać należy, iż pozwana pomimo, iż w całym roku 2015 pozostawała wieczystym użytkowaniem to i tak nie uiszczała całego zobowiązania z tytułu opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie.

Konsekwencją uznania roszczenia strony powodowej jest rozstrzygnięcie o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c. Suma kosztów powódki wyniosła 5400 zł tytułem wynagrodzenia reprezentującego powódkę adwokata, ustalone zgodnie z §2 pkt 6 w zw. z §15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.).

Nadto powód był zwolniony od opłaty sądowej, toteż na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, należało nieuiszczoną opłatą sądową obciążyć pozwaną spółkę.

**Sygn. akt VIII GC 324/17**

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)