

Sygnatura akt II Ca 2544/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko G. B. i R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 16 września 2014 roku, sygnatura akt I C 1124/14/S

oddala apelację.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 stycznia 2015 r.

Strona powodowa Gmina Miejska K. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych G. B. i R. B. kwoty 98,73 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 82,42 złotych od dnia 22 listopada 2011 roku do dnia zapłaty. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wyrokiem z dnia 16 września 2014 roku zasądził solidarnie od pozwanych G. B. i R. B. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 9,45 złotych (pkt I), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II) oraz zasądził solidarnie od pozwanych G. B. i R. B. na rzecz strony powodowej kwotę 9 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujący stan faktyczny:

Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w K. oznaczonej jako działki nr (...), obr. (...) – R., na której to nieruchomości, oddanej w użytkowanie wieczyste, znajduje się budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym ustanowiono na rzecz pozwanych odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...). Pozwani posiadają

udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, która stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z tytułu przysługiwania udziału w prawie wieczystego użytkowania pozwani zobowiązani byli do uiszczania na rzecz właściciela gruntu opłaty rocznej w wysokości 194,86 złotych. W dniu 28 lipca 2011 roku pozwani zawarli z osobami trzecimi umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K.. W dniu 21 listopada 2011 roku pozwani wpłacili na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 112,44 złotych tytułem opłaty rocznej za wieczystej użytkowanie w roku 2011r, obliczając ją proporcjonalnie do okresu w jakim prawo to im przysługiwało, czyli od dnia 1 stycznia 2011 roku do 28 lipca 2011 roku. Strona powodowa wezwaniem z dnia 26 kwietnia 2013 roku wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 113,87zł, jako pozostałej części opłaty rocznej wraz z odsetkami za zwłokę.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, w oparciu o art. 238 k.c. i art. 71 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm. – u.g.n.), że powołane przepisy nie regulują wprost obowiązku uiszczenia opłaty w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Dodatkowo jak wskazał Sąd pierwszej instancji w oparciu o szerokie orzecznictwo Sądu Najwyższego, że ugruntowane jest już stanowisko, że obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Ponadto Sąd Rejonowy, powołując stanowisko Sądu Najwyższego, wskazał, że z przepisu art. 238 k.c. wprost wynika związenie obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z czasem trwania użytkowania. Nadto podniósł, że opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, ale podzielnym. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził, iż w związku z faktem, że do zbycia prawa użytkowania wieczystego doszło w dniu 28 lipca 2011 roku, pozwani zobowiązani byli do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczystej jedynie w części proporcjonalnie obliczonej do czasu kiedy nastąpiło zbycia prawa, a więc w wysokości zapłaconej przez nich na rzecz Gminy. Jednak ponieważ uczynili to dopiero w dniu 21 listopada 2011 roku stronie powodowej należą się odsetki za opóźnienie w zapłacie, liczone od kwoty 112,44 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty tj. kwota 9,45 zł (art. 481 § 1 k.c.). W związku z powyższym powództwo o zapłatę pozostałej części opłaty za użytkowanie wieczyste.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości strona powodowa, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną interpretację polegającą na przyjęciu, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest podzielna i tym samym, w przypadku gdy w trakcie roku kalendarzowego dojdzie do zbycia prawa do użytkowania wieczystego, właścicielowi przysługuje opłata roczna od użytkowników wieczystych proporcjonalnie do czasu korzystania przez nich z nieruchomości, co skutkowało uznaniem przez Sąd pierwszej instancji, że strona powodowa nie mogła domagać się od pozwanych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za cały 2011 rok i oddaleniem powództwa. Mając powyższe na uwadze strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kwoty 93,73 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 82,42 złotych, liczonymi od dnia 22 listopada 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania za pierwszą instancję oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w toku sprawy za prawidłowe i przyjął je za własne.

Sąd Odwoławczy w pełni podziela argumentację prawną, przywołaną przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i aprobuje poglądy, wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. akt I CSK 629/09, OSNC-ZD 2011/2/45, do których odwołał się wyczerpująco Sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego, wskazać należy, że ani brzmienie art. 238 k.c., ani treść art. 71 ust 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przesądzają niepodzielnego charakteru opłaty rocznej za użytkowanie

wieczyste. Z powyższych przepisów nie wynika także, aby opłata roczna za użytkowanie wieczyste nie miała charakteru ekwiwalentnego, czyli należała się właścicielowi nieruchomości niezależnie od tego, czy dany podmiot rzeczywiście był użytkownikiem wieczystym przez cały okres, za jaki naliczana jest opłata roczna, a więc niezależnie od tego, czy miał on faktyczną możliwość korzystania z przysługującego mu prawa. Przepis art. 238 k.c. stanowi jedynie, że użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zbliżoną regulację zawiera art. 71 ust 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wynika, że 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. Przepisy powyższe statuują zasadę, że opłata za użytkowanie wieczyste uiszczana jest raz do roku, z góry za cały okres użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym, jednakże zdaniem Sądu Okręgowego orzekającego w niniejszym składzie, zbyt daleko idący byłby wniosek, wysnuwany przez skarżącego w uzasadnieniu apelacji, iż zobowiązany do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za cały rok jest ten podmiot, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku. Taka wykładnia nie znajduje swojego jednoznacznego uzasadnienia także, jeśli zestawimy ją z literalnym brzmieniem obu cytowanych wyżej przepisów. Nie można bowiem nie zauważyć, że łączą one obowiązek uiszczenia opłaty przez dany podmiot z okresem trwania jego (konkretnego użytkownika wieczystego) prawa. Choć więc w istocie możliwość proporcjonalnego zredukowania wysokości opłaty rocznej w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego nie została jednoznacznie zwerbalizowana w przepisach, tym niemniej, wbrew twierdzeniom skarżącej, wykładnia językowa cytowanych wyżej przepisów jednoznacznie nie sprzeciwia się uznaniu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna być uiszczana proporcjonalnie do czasu korzystania z nieruchomości. Termin wymagalności danego świadczenia, a tego w istocie dotyczy art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w żadnym wypadku nie przesądza o tym, czy ma ono charakter podzielny, czy też niepodzielny. Literalne brzmienie przepisów nie mogło być więc przesądzające dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w pełni trafnie Sąd Rejonowy bazował także na innych metodach wykładni.

Wskazać należy, że przedstawiona przez Sąd Rejonowy wykładnia jest też zgodna z istotą użytkowania wieczystego. Nie budzi bowiem wątpliwości, że użytkowanie wieczyste jest szczególną formą korzystania na podstawie umowy z nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 233 k.c.). Wieczyste użytkowanie jest prawem na rzeczy cudzej, a zatem jest oczywistym, że opłata za użytkowanie wieczyste jest formą zapłaty za korzystanie z cudzej nieruchomości i nie sposób zaakceptować poglądu, by do jej uiszczenia zobowiązany był podmiot, który przestał być użytkownikiem wieczystym, a więc który już nie korzysta z cudzego przedmiotu własności. Względy celowościowe jednoznacznie sprzeciwiają się więc uznaniu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste obciąża zawsze użytkownika wieczystego z dnia 1 stycznia danego roku. Wykładnia przepisu, przedstawiona przez Gminę K. w apelacji, była już niejednokrotnie podważana w nowszym orzecznictwie. Przykładowo w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 lutego 2014 roku, sygn. akt. IV CSK 284/2013 LexPolonica nr 8264740, Sąd Najwyższy uznał, że „irracjonalny, niedający się zaakceptować byłby taki rezultat wykładni językowej art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. oraz art. 238 k.c., który sprowadzałby się do uznania, że istnieje obowiązek zbywcy zapłaty właścicielowi opłaty rocznej także za ten okres roku, w którym to prawo, przysługujące dotychczas użytkownikowi wieczystemu, już mu nie przysługuje (nie jest czasem trwania jego prawa - art. 238 k.c.), ponieważ w następstwie zbycia przeszło na inny podmiot”. Podobne stanowisko wyraził także Sąd Apelacyjny w Warszawie (na orzecznictwo, którego powołuję się strona powodowa) w wyroku z dnia 22 listopada 2013r. I ACa 981/13 (portal orzeczeń SA w W.). Sąd Okręgowy uznaje powyższy pogląd za słuszny.

Obecnie nie budzi więc już kontrowersji w judykaturze, że opłata za użytkowanie wieczyste nie ma charakteru niepodzielnego, a należy ją traktować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, co czyni z opłaty zobowiązanie realne, obciążające każdego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to aktualnie przysługuje. Wynika to z tego, że jest to świadczenie nieodłącznie powiązane z korzystaniem z nieruchomości w ramach realizacji prawa użytkowania wieczystego (por. cytowany wyżej wyrok o sygn. akt. IV CSK 284/2013, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. akt I CSK 629/09; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2013 r. VI ACa 804/2011, LexPolonica nr 7292775). Sąd Rejonowy trafnie uznał więc opłatę za użytkowanie wieczyste jako świadczenie podzielne. Wbrew twierdzeniom skarżącej o charakterze

danego świadczenia nie może przemawiać wyłącznie jego oznaczenie ustawowe (jako „opłata roczna”), ani ustawowo uregulowana częstotliwość jego uiszczania. Zgodnie bowiem z art. 379 § 2 k.c. świadczenie jest podzielne, jeśli może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości. Określenie zawarte w § 2 art. 379 odwołuje się do dwóch kryteriów: po pierwsze - do fizycznych właściwości przedmiotu świadczenia, a po drugie - do stosunku wartości ekonomicznej części świadczenia do jego całości. Jest niewątpliwe, że świadczenia o charakterze pieniężnym mogą być spełniane częściami i nie zmienia to ich właściwości. Nie sposób natomiast uznać, by zapłata za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości przez pozwanych i ich następców prawnych w jakikolwiek sposób zmniejszała wartość należnego Gminie Miejskiej K. świadczenia, czy pozbawiała właściciela nieruchomości wynagrodzenia należnego mu z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Jest bowiem niewątpliwe, że właściciel nieruchomości jest uprawniony do żądania zapłaty przez nabywcę tego prawa stosownej części opłaty rocznej, należnej za okres, w którym prawo to już przysługuje nabywcy (za czas trwania jego prawa). Interes właściciela jest więc w takiej sytuacji w pełni zaspokojony, mimo faktycznego uiszczenia należnej mu opłaty rocznej w dwóch częściach, przez dwa podmioty. Wszak wartość zapłaconej w dwóch częściach opłaty za użytkowanie wieczyste będzie taka sama, jak wtedy, gdyby uiszczono ją jednorazowo.

Wskazać także w tym miejscu należy, że cytowane przez skarżącą orzeczenia (wyrok SA w Warszawie z dnia 10.11.2005r. I ACa 470/05, wyrok SN z dnia 15.02.2002r., V CA 2/02, OSNC 2003/1/12) nie zachowały swojej aktualności, częściowo wobec odejścia od przedstawionej w nich wykładni przepisów, częściowo wobec zmiany stanu prawnego. Oba orzeczenia zapadły bowiem przed dodaniem w dniu 22 października 2007 roku do ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 6 do art. 71, który przesądził, że 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. Tymczasem w orzeczeniu z dnia 15 lutego 2002 roku, sygn. akt V CA 2/02, OSNC 2003 Nr 1 poz. 12 Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel nieruchomości może żądać całej opłaty za użytkowanie wieczyste nawet w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego z powodu jego przekształcenia w prawo własności, tak więc powyższe orzeczenie w sposób oczywisty nie zachowało aktualności. Ponadto wskazać należy, że pogląd wyrażony w powyższym wyroku nie był ugruntowany nawet w ówczesnym stanie prawnym, wielokrotnie bowiem Sąd Najwyższy opowiadał się jeszcze przed nowelizacją ustawy za tym, że w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego opłatę należy uiszczać proporcjonalnie do czasu jego trwania, argumentując to między innymi tym, że czasowy charakter prawa użytkowania wieczystego przesądza de lege lata ścisły związek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z okresem trwania tego prawa w ciągu roku, za który właścicielowi nieruchomości przysługuje ta należność (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 2003 r. IV CK 244/2002, OSNC 2005/1 poz. 14, wyrok SN z dnia 17 grudnia 2003 r. IV CK 244/2002 OSNC 2005/1/14, uchwała Składu Siedmiu Sędziów z dnia 8 grudnia 2004 r. III CZP 47/2004 OSNC 2005/5/74). Należy się zgodzić ze skarżącą, że sytuacja faktyczna, która była podstawą niniejszego postępowania w postaci zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie mieści się w dyspozycji art. 71 ust. 6 ustawy, bowiem nie skutkowało ona wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego, a tylko jego przeniesieniem na inny podmiot. Tym niemniej nie można wysnuć z tego wniosku, jak podnosi skarżąca, że tylko w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłatę uiszcza się proporcjonalnie do okresu korzystania z prawa, a w innych wypadkach zawsze za cały rok, niezależnie od tego, czy prawo danej osoby dalej trwało. Nie znajduje żadnego uzasadnienia i niewątpliwie byłby nielogicznym pogląd, jaki zdaje się forsować strona powodowa, że opłata za użytkowanie wieczyste raz ma charakter świadczenia podzielnego, a raz niepodzielnego, zależnie od tego, w jaki sposób osoba, będąca użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku, utraciła prawo użytkowania wieczystego, a więc na skutek jakiego zdarzenia prawnego przestała korzystać z nieruchomości w granicach przysługującego jej wcześniej prawa. Takı bowiem byłby faktyczny skutek uznania, że redukcja opłaty rocznej jest możliwa wyłącznie w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Takie rozróżnienie charakteru świadczenia nie ma żadnej podstawy normatywnej. Nie powinno ponadto budzić wątpliwości, że również w wypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego dotychczasowy użytkownik wieczysty definitywnie traci możliwość korzystania z prawa, analogicznie jak w sytuacji, gdy ono wygaśnie.

Ostatecznie należy także wskazać, że taka, jak już wskazano wyżej, obecnie dominująca wykładnia art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n w żaden sposób nie narusza interesu właściciela nieruchomości. Fakt, że właściciel nieruchomości nie ma

wpływu na to, kiedy i ile razy użytkowanie wieczyste jest zbywane nie narusza w żaden sposób uprawnień właściciela wynikających z realizacji prawa własności, biorąc pod uwagę, że właściciel może domagać się zapłaty opłaty rocznej proporcjonalnie od każdego nabywcy użytkowania wieczystego w części odpowiadającej jego okresowi korzystania z nieruchomości. Właściciel zawsze otrzyma więc świadczenie równe ustalonej przez niego opłacie rocznej. Ogólne rozważania co do potencjalnych skutków takiej wykładni, zawarte w apelacji, jako oderwane od realiów niniejszej sprawy, nie mogły przyczynić się do zmiany zaskarżonego wyroku.

Konkludując należało więc stwierdzić, że strona powodowa nie mogła żądać od pozwanych opłaty za użytkowanie wieczyste za okres od 28 lipca 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, kiedy użytkownikiem wieczystym był już inny podmiot.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c.