

Sygn. akt I C 210/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Novottny

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko G.'s (...) Sp. z o.o. w Ł.

o zapłatę:

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 31.773,12 złotych (trzydzieści jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy 12/100):

- z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.886,56 złotych (piętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć 56/100) od dnia 01.04.2014 do dnia 31.12.2015 oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01.01.2016 roku do dnia zapłaty;

- z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.886,56 złotych (piętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć 56/100) od dnia 01.04.2015 do dnia 31.12.2015 oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01.01.2016 roku do dnia zapłaty;

oraz kwotę 4.813 złotych (cztery tysiące osiemset trzynaście) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

Sygn. akt I C 210/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 stycznia 2016 r. Miasto Ł., reprezentowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosło o wydanie przeciwko pozwanemu G.'s (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nakazu zapłaty i orzeczenie w nim, że pozwany ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 47.659,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 15.886,56 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 15.886,56 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 15.886,56 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany na podstawie aktu notarialnego z dnia 11 marca 2013 r. nabył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem(...), położonej w Ł. przy ul. (...), w obrębie (...), której właścicielem jest Miasto Ł.. Z tego tytułu, pozwany jest zobowiązany do uiszczania do 31 marca każdego roku ustalonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wynikającej z wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, która od 1 stycznia 2012 r. wynosi 15.886,56 zł. W ocenie strony powodowej, wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie stało się konieczne, gdyż pozwany do dnia dzisiejszego zalega z zapłatą za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu za lata 2013-2015, pomimo wezwania do zapłaty z dnia 24 września 2015 r.

/pozew k. 2- 4 /

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 27 stycznia 2016 r. Referendarz Sądu w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa uczynił zadość żądaniu pozwu.

/nakaz zapłaty k. 30 /

W dniu 15 lutego 2016 r. (data prezentaty Sądu) pełnomocnik powoda złożył skargę na orzeczenie Referendarza Sądowego w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w ww. nakazie zapłaty oraz wniosek o sprostowanie ww. nakazu zapłaty w zakresie oznaczenia pozwanego.

/skarga na orzeczenie referendarza sądowego k. 34-35; wniosek o sprostowanie k. 36-37/

W dniu 12 lutego 2016 r. pozwany G.'s (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, iż nie jest zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2013, gdyż zobowiązany jest podmiot, który w dniu 1 stycznia danego roku był użytkownikiem wieczystym. Natomiast, pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu na podstawie aktu notarialnego z dnia 11 marca 2013 r. Wobec tego, nie był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia 2013 r., zatem dochodzenie przez powoda uiszczenia przez pozwanego opłaty rocznej za rok 2013 jest bezpodstawne. Pozwany zakwestionował również wysokość roszczenia w zakresie opłaty rocznej za lata 2014 i 2015, podnosząc iż została ona znacznie zawyżona.

/sprzeciw k. 40 /

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2016 r. oddalił skargę powoda na orzeczenie referendarza sądowego w zakresie kosztów procesu oraz odmówił sprostowania wydanego w sprawie nakazu zapłaty z dnia 27 stycznia 2016 r. jako bezprzedmiotowe, gdyż w związku ze skutecznym złożeniem sprzeciwu od ww. nakazu zapłaty, stracił on moc.

/postanowienie k. 56-56 verte, 59 -59 verte/

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 30 maja 2016 r. (data prezentaty Sądu) strona powodowa podniosła, że zgodnie z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 11 marca 2013 r., z tym dniem przeszły na pozwanego wszystkie korzyści i ciężary związane z przedmiotem umowy. Wobec tego pozwany przejął obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2013, która nie została uiszczona na rzecz powoda. Odnosząc się do zarzutu pozwanego polegającego na kwestionowaniu wysokości opłaty rocznej za lata 2014 i 2015 pełnomocnik powoda podniósł, że w postępowaniu o zapłatę nie można ustalać wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

/pismo procesowe strony powodowej k. 61 -61 verte/

Do zakończenia rozprawy strony pozostawały przy dotychczas zajętych stanowiskach.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości mieszczącej się przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 0,0762 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) jest powód Gmina Miejska Ł..

/wydruk z CI KW nr (...) k. 12 -18 /

Oплата roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki gruntu została określona przez wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i od 1 stycznia 2012 r. wynosi 15.886,56 zł.

/wypowiedzenie k. 19/

Umową z dnia 11 marca 2013 r. Ł. i A. małżonkowie B. przenieśli prawo użytkowania wieczystego powyższej działki gruntu na pozwanego G.'s (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

/akt notarialny rep. A nr (...) 3 k. 7-11 /

Pismem datowanym na dzień 5 sierpnia 2014 r. Prezydent Miasta Ł. poinformowała nabywcę prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), że od 2013 r. winien jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego gruntu w wysokości 15.886,56 zł do dnia 31 marca każdego roku.

/pismo z dnia 05.08.2014 r. k. 20 /

Pismem z dnia 24 września 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należności za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu za lata 2013-2015 w wysokości 55.279,58 zł, na co złożyło się: kwota 47.659,68 zł tytułem należności głównej, kwota 7.613,80 zł tytułem odsetek z tytułu opóźnienia oraz kwota 6.10 zł tytułem kosztów wystawienia monitu, w terminie 7 dni od dnia doręczenia.

/monit k. 21 /

Pozwany do dnia wytoczenia powództwa nie uiszczył opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) za lata 2013-2015.

/bezsporne/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na podstawie art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Przepis ten wprowadza zasadę odpłatności użytkowania wieczystego. Szczegółową regulację dotyczącą wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przewidują art. 71 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015, poz. 1774 ze zm., dalej zwanej „u.g.n.”) – opłata za użytkowanie wieczyste może podlegać zmianom i aktualizacjom na zasadach określonych w przedmiotowych przepisach. Na podstawie art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 oraz 4 u.g.n. użytkownik wieczysty jest zobowiązany do uiszczenia opłat rocznych w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

W niniejszym postępowaniu strona powodowa dochodziła zapłaty nieuiszczonej opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...) za lata 2013-2015. Strona pozwana kwestionowała zasadność dochodzenia przez powoda tej opłaty zarówno co do zasady, jak i co do wysokości podnosząc, iż w zakresie opłaty za rok 2013 nie jest podmiotem zobowiązanej do jej uiszczenia, gdyż nabył prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości dopiero w dniu 11 marca 2013 r. Natomiast, w zakresie żądania zapłaty opłaty za lata 2014-2015 podniósł, że wartość przedmiotowej nieruchomości, stanowiąca podstawę jej wyliczenia, została zawyżona.

W ocenie Sądu roszczenie strony powodowej tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2013 jest bezzasadne, i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie. W istocie rzeczy, spór w tym zakresie dotyczył tego, kto jest zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jeżeli doszło do zbycia tegoż prawa. Należy wskazać, że opłata ta nie została uiszczona ani przez jego zbywcę, ani przez nabywcę, którym jest pozwany. W opinii strony powodowej, to właśnie na pozwanym ciąży ten obowiązek, gdyż nabył on prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przed terminem wymagalności opłaty, tj. przed 31 marca 2013 r.

W tym miejscu należy wskazać, że w rozpoznawanej kwestii zastosowania nie znajdzie art. 71 ust. 6 u.g.n. Przepis ten wprowadza wyjątek od niepodzielnego charakteru opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i statuuje obowiązek proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, stosowanie do czasu jego trwania w tym roku. Zatem, dotyczy on takiego stanu rzeczy, kiedy ustanowione na nieruchomości prawo użytkowania wieczystego przestaje istnieć. Natomiast, zbycie tego prawa nie może być traktowane jako jego wygaśnięcie, gdyż prawo użytkowania wieczystego nie traci swojego bytu, lecz dochodzi jedynie do przekształcenia podmiotowego. Należy wskazać, że zbycie prawa użytkowania wieczystego nie powoduje upadku podstawy pobierania opłaty rocznej z tytułu tego prawa, jak ma to miejsce w przypadku jego wygaśnięcia, gdyż prawo to nadal istnieje w obrocie prawnym. W związku z tym, w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło zbycie, a ewentualne rozliczenia z tego tytułu powinny być dokonywane pomiędzy stronami umowy dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 19 grudnia 2013 r., w sprawie o sygn. akt I C 1228/13)

Rozstrzygając zatem kwestię podmiotu zobowiązanego do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok, w którym doszło do zbycia tego prawa, Sąd stanął na stanowisku, że obciąża ona podmiot, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku, a późniejsze zmiany podmiotowe nie wpływają na ten obowiązek. Zgodnie z wyrażonym w piśmiennictwie poglądem, który podzielił Sąd Najwyższy, obowiązek zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powstaje z każdym rozpoczętym rokiem, a ustawowy termin 31 marca tegoż roku jest tylko terminem wykonania wcześniej już powstałego obowiązku zapłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., w sprawie o sygn. akt V CA 2/02, Legalis nr 53971). Pogląd ten wydaje się być uzasadniony również z praktycznego punktu widzenia. Obrót prawem użytkowania wieczystego nie jest uzależniony od zgody właściciela nieruchomości, a nierzadko odbywa się nawet bez jego wiedzy. Wobec tego, nie kontroluje on, kiedy i ile razy do roku dochodzi do przekształceń podmiotowych w zakresie tego prawa. Natomiast, przyjęcie w tym przypadku podzielnego charakteru opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której zasądzone, a nawet wyegzekwowane należności z tego tytułu stawałyby się nienależne, gdyż właściciel nieruchomości nie musi czekać na upływ całego roku kalendarzowego i może dochodzić roszczenia na drodze sądowej już w dniu następnym po dacie jego wymagalności, tj. od dnia 1 kwietnia. Mając to na uwadze, wydaje się, że jedynym słusznym rozwiązaniem w związku ze zmianami podmiotowymi w zakresie prawa użytkowania wieczystego jest obciążenie obowiązkiem uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste podmiotu, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku, pozostawiając kwestie ewentualnych rozliczeń stronom umowy zbycia tego praw.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, wskazać należy, że pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w dniu 11 marca 2013 r., zatem nie był użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości w dniu 1 stycznia 2013 r. Wobec tego, nie jest on zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2013.

Przechodząc do roszczenia o zapłatę opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2014 i 2015 w pierwszej kolejności należy wskazać, że roszczenie o uiszczenie tych opłat stało się wymagalne, a pozwany był użytkownikiem wieczystym zarówno w dniu 1 stycznia 2014 r., jak i w dniu 1 stycznia 2015 r. Wobec tego, nie ma najmniejszych wątpliwości, że jest co do zasady zobowiązany do uiszczenia na rzecz powoda opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w tych latach. Odnosząc się do wysokości tej opłaty, którą kwestionował pozwany, Sąd przychylił się do stanowiska powoda, iż w rozpoznawanym postępowaniu o zapłatę nie można ustalać wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Podstawę prawną i tryb ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawarto w art. 71-81 u.g.n. Co do zasady, do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, innymi słowy jej zmiany, może dojść nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegała zmianie i jest ona dokonywana z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust 1 i 3 u.g.n.). Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej

opłaty, przesyłając równocześnie ofertę jej nowej wysokości. W tym przypadku, użytkownik wieczysty może zakwestionować wypowiedzenie przed samorządowym kolegium odwoławczym, podnosząc, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.). Wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powoduje utratę jego mocy i przeniesienie sprawy przed sąd powszechny (art. 80 u.g.n.). W przypadku braku dokonania przez właściwy organ aktualizacji tej opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości, użytkownik wieczysty może również żądać jej zmiany (art. 81 u.g.n.).

Wobec tego, należy wskazać, że postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w pierwotnej fazie toczy się w ramach postępowania administracyjnego, a droga sądowa w tym zakresie jest niedopuszczalna. Dopiero skuteczne wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego prowadzi do wytoczenia powództwa i rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

W rozpoznawanej sprawie, pozwany nie kwestionował w przepisany trybie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, choć od ostatniej aktualizacji upłynął okres trzyletni. Jeżeli pozwany uważał, że ustalona przez powoda wartość przedmiotowej nieruchomości, stanowiąca podstawę aktualizacji opłaty, została zawyżona, powinien zażądać zmiany wysokości opłaty, co nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że roszczenie powoda w zakresie żądania zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za lata 2014 i 2015 jest zasadne we wskazanej wysokości i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę po 15.886,56 zł za każdy rok, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 71 ust. 4 u.g.n., który termin wpłaty opłaty rocznej ustala do dnia 31 marca każdego roku z góry za każdy rok.

W przedmiotowej sprawie powód dochodził odsetek od kwoty 15.886,56 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2014 od dnia 1 kwietnia 2014 r., a od kwoty 15.886,56 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2015 od dnia 1 kwietnia 2015 r.

W tym miejscu należy wskazać, że na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830) dokonano modyfikacji regulacji prawnych dotyczących odsetek, ustanawiając trzy ustawowe podstawy ich zasądzania. Zatem, dla rozróżnienia tych podstaw, od dnia 1 stycznia 2016 r. o odsetkach z art. 481 § 1 k.c. mówimy „odsetki ustawowe za opóźnienie”.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Strona pozwana przegrała proces w 67%, a zatem jest ona obowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty postępowania w tym zakresie. Na koszty postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata sądowa od pozwu - 2.383 zł, oraz koszt wynagrodzenia pełnomocników na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) - 4.800 zł. Powódka poniosła w niniejszej sprawie koszty procesu w łącznej wysokości 7.138 zł, natomiast pozwany nie poniósł żadnych kosztów. Skoro powód wygrał w przedmiotowej sprawie w 67%, pozwany winien jest zwrócić mu kwotę 4.813 zł (7.138 zł x 67%).