

Sygnatura akt II C 185/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant st. sekr. sąd. M. R.

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 roku w Łodzi

sprawy w powództwa Skarbu Państwa– Prezydenta Miasta Ł.

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę (...),78 (dziesięć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć 78/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę (...) (dwa tysiące osiemset osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. obciąża- tytułem części opłaty od pozwu, jakiej nie miał obowiązku uiścić powód- pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi kwotą 517 (pięćset siedemnaście) złotych.

Sygnatura akt II C 185/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lutego 2017 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika z wyboru w osobie radcy prawnego, wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwana Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zapłaciła na jego rzecz kwotę 11586,70 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty oraz koszty postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, iż pozwana spółka 25 czerwca 2012 roku stała się użytkownikiem wieczystym działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w Ł. przy ulicy (...). Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za 2012 rok została ustalona w wysokości 22617,36 zł. Uwzględniając, iż pozwany był użytkownikiem wieczystym gruntu należącego do powoda w 2012 roku, przez 178 dni, winien on zapłacić na jego rzecz kwotę ustaloną proporcjonalnie do ilości tych dni, w wysokości 11586,50 złotych. Powód wskazał, iż pomimo wezwania do zapłaty pozwana spółka nie uregulowała należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste.

(pozew k. 2-5, pełnomocnictwo k. 6)

W dniu 23 lutego 2017 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

(nakaz zapłaty k. 33)

W dniu 8 marca 2017 roku pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości. Zakwestionowała zasadność dochodzonego roszczenia i podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując na trzyletni termin przedawnienia z uwagi na okresowy charakter świadczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

(sprzeciw k. 36-39)

W piśmie z dnia 28 marca 2017 roku (data pisma) pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podniósł, iż podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i narusza art. 5 k.c. Na uzasadnienie zarzutu pełnomocnik powoda wskazał, że powód jest ofiarą zmiany kierunku orzecznictwa sądów w wypadku zmiany użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego. Wskazano, że powód skierował pozew o zapłatę przeciwko (...) spółce z o.o. w W. (sygn. akt sprawy: II C 54/15 i III Ca 1823/15), opierając się na orzeczeniach Sądu Najwyższego w sprawach I CSK 244/08 i I CK 512/04 oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 470/05, mimo to w sprawie II C 54/15 (sygnatura sądu rozpoznającego apelację III Ca 1823/15) przyjęto odmienną, niż w ww orzeczeniach, interpretację prawa poprzez przyjęcie, że powód za okres po zbyciu prawa użytkowania wieczystego przez pozwanego (dotychczasowego użytkownika- zbywcę), może dochodzić opłaty za okres po zbyciu od nabywcy.

(pismo pełnomocnika powoda k. 50-52)

W piśmie z dnia 11 kwietnia 2017 roku (data pisma) pozwana spółka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo pozwanego k. 65-66)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł., składającej się z działki numer (...) o powierzchni 1.312 m² oraz działki o numerze (...) o powierzchni 451 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W dniu 25 czerwca 2012 roku roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarły umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków i urządzeń, na podstawie której (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeniosła na Central (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki (...) oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonych w Ł. przy al. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W § 9 umowy ustalono, że wszystkie korzyści i ciężary związane z posiadaniem przedmiotowej nieruchomości przechodzą na stronę nabywającą od dnia wydania. Wniosek o wpisanie prawa użytkowania wieczystego został złożony 27 czerwca 2012 roku, wpisu (o charakterze konstytutywnym) dokonano 5 lipca 2012 roku.

(okoliczności bezsporne, kserokopia aktu notarialnego k. 20-31 ; treść księgi wieczystej (...) - dział II i IV)

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II C 145/11 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustalił wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działki o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od 1 stycznia 2010 roku na kwotę 22617,36 złotych, przy czym opłata płatna miała być w następujący sposób: w 2010 roku w kwocie 2769,32 zł, w 2011 roku w kwocie 12693,34 zł, w 2012 roku w kwocie 22617,36 zł.

(okoliczność bezsporna oraz wyrok- k. 19)

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w 2009 roku wynosiła 1384,66 zł.

(okoliczność ta została ustalona przez Sąd w oparciu o treść wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 29.11.2013 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt II C 145/11 ustalającego opłatę za użytkowanie wieczyste za 2010 roku w kwocie (...),32 i przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej).

Wyrokiem z 9 września 2015 roku tutejszy Sąd m.in. oddalił powództwo Skarbu Państwa skierowane przeciwko (...) sp. z o.o. w W. o opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu za okres od 26 czerwca 2012 roku, a więc po sprzedaży prawa w dniu 25 czerwca 2012 roku przez tę spółkę na rzecz pozwanego w niniejszej sprawie.

(wyroki- k. 10 i 9; uzasadnienie wyroku- k. 12- 17)

Pismem z dnia 29 grudnia 2016 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11586,70 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

(wezwanie do zapłaty k. 7 -8)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznym zakresie. W rozpoznawanej sprawie powód domagał się zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za okres przysługującego pozwanemu prawa użytkowania wieczystego oznaczonego gruntu w 2012 roku tj. za 178 dni wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Natomiast pozwany nie kwestionował żądania zarówno co do zasady jak i wysokości, podniósł jedynie zarzut przedawnienia roszczenia. Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia wskazać należy, że zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Uznać zatem należy, iż roszczenie z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, jako roszczenie okresowe, płatne – zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, ulega przedawnieniu w terminie 3 lat. Tym bowiem różni się świadczenie okresowe od jednorazowego, spełnianego sukcesywnie, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. Pogląd taki dominuje także w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, wyrok SA w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2013r., I ACa 1337/12). Obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania umowy, a termin płatności upływa z dniem 31 marca danego roku. Z tych względów roszczenie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jako roszczenia okresowe ulegają przedawnieniu z upływem lat 3 i takiemu samemu przedawnieniu ulegają roszczenia odsetkowe. Niemniej jednak, w rozpoznawanej sprawie, roszczenie o zapłatę dochodzonej w niniejszej sprawie uzupełniającej opłaty za 2012 rok nie stało się wymagalne 1 kwietnia 2012 roku, a to z uwagi na toczący się, na podstawie przepisu art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, proces o ustalenie. Ostatecznie wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie od 1 stycznia 2012 r. w wysokości 22617,36 zł rocznie została ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II C 145/11, który stał się prawomocny z dniem 10 lipca 2014 r. Dlatego też dopiero dzień 11 lipca 2014 r., jest datą wymagalności opłaty za wieczyste użytkowanie za 2012 rok, w kwocie przenoszącej wysokość dotychczasowej opłaty (wynoszącej 1384,66 zł), tj. w kwocie 21232,70 zł. Powszechnie przyjmuje się bowiem, tak w piśmiennictwie jak i orzecznictwie, że powództwo rozpoznane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, ponieważ sąd ustala nową stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego. Przy czym stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Tym samym roszczenia powoda za 2012 rok w części dochodzonej pozwem, a obejmującej nadwyżkę ponad ustaloną poprzednio (1384,66 zł) wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przedawniłyby się dopiero z dniem 11 lipca 2017 r., (3 lata od dnia wymagalności tj. od 11 lipca 2014 r.), gdyby powód nie wytoczył powództwa o nie do tej daty. Mając na uwadze, że pozew został złożony w dniu 17 lutego 2017 r. dochodzone roszczenie obejmujące nadwyżkę ponad poprzednio obowiązującą stawkę opłaty za użytkowanie

wieczyste nie jest przedawnione. Wymagalność wyższej opłaty za wieczyste użytkowanie obowiązującej od stycznia 2012 r. datuje się bowiem z dniem prawomocności wyroku ustalającego wysokość tej opłaty tj. z dniem 11 lipca 2014 r. Zarzut przedawnienia uznać należy za zasadny w zakresie żądania zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego w zakresie wysokości dotychczas obowiązującej rocznej opłaty, wynoszącej 1384,66 zł, a dokładniej w zakresie proporcji tej kwoty za 178 dni. Powód żądanie zapłaty sprecyzował w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego opłaty za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do okresu, w którym to prawo mu przysługiwało w 2012 roku, tj. za 178 dni. Bezsporną okolicznością jest, iż pozwana spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego oznaczonego w pozwie gruntu na mocy umowy z dnia 25 czerwca 2012 roku, a zatem de facto w 2012 roku była użytkownikiem wieczystym przez 187 dni (od 27.06. do 31.12.2012 rok- co do początku okresu, uwagi zostaną poczynione w dalszej części uzasadnienia). Sąd będąc związanym żądaniem pozwu, na mocy art. 321 k.p.c., ustalając należną powodowi kwotę z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste przyjął okres 178 dni oznaczony w pozwie. Nieprzedawnione roszczenie obejmujące nadwyżkę ponad ustaloną poprzednio wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, proporcjonalnie do okresu, w którym pozwany tym prawem dysponował, Sąd ustalił na kwotę 10325,78 zł według wyliczenia $22617,36 \text{ zł} - 1384,66 \text{ zł} = 21232,70 \text{ zł} / 366 \text{ dni} = 58,01 \text{ zł za 1 dzień} \times 178 \text{ dni}$. Zdaniem Sądu nie wystąpił szczególnie uzasadniony przypadek, aby wykorzystać art. 5 k.c. do uznania podniesionego przez pozwaną spółkę zarzutu przedawnienia jako nadużycie prawa podmiotowego. Wprawdzie podniesienie zarzutu przedawnienia jest wykonywaniem prawa podmiotowego i podlega ocenie pod kątem społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego, lecz postawienie zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego może nastąpić tylko w wyjątkowych i rażących okolicznościach (wyrok SN z 7.11.2003 r., V CK 399/02; wyrok SN z 1.12.2010 r., I CSK 147/10, L.). w ocenie Sądu nie zasługuje na aprobatę stanowisko powoda, że zaszła okoliczność niwecząca zarzut przedawnienia w świetle art. 5 kc w postaci zmiany linii orzecznictwa. Powód przeciwstawia 3 przytoczone w piśmie procesowym orzeczenia orzeczeniu Sądu Rejonowego w sprawie II C 54/15 i Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie III Ca 1823/15, dopatrując się w wyniku tego zestawienia zmiany linii orzecznictwa. Poprawna analiza orzeczeń musi jednak prowadzić do wniosku, iż nie ma mowy o jakiejś zmianie linii orzecznictwa. Problem w tej sprawie jest innej natury i podlega rozwiązaniu w oparciu o przepisy prawa, bez konieczności odwoływania się do orzecznictwa i wykładni przepisów. Otóż prawo użytkowania wieczystego powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, gdyż wpis ma charakter konstytutywny (art. 27 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Jednocześnie jednak ma on moc wsteczną od daty złożenia wniosku (art. 29 ukwih). Skoro datą nabycia był 25 czerwca 2012 roku, ale równocześnie wniosek o wpis był złożony 27 czerwca 2012 roku, a wpisu dokonano 5 lipca 2012 roku, to przejście prawa użytkowania wieczystego nastąpiło 27 czerwca 2012 roku i z tą chwilą przeszły ciężary publicznoprawne na pozwanego w tej sprawie (art. 548§1 w zw. z 234 kc). Skoro tak, to za część opłaty rocznej począwszy od 27 czerwca 2012 roku ponosi odpowiedzialność pozwany w tej sprawie, a nie zbywca. Dalej, skoro jak wskazano wyżej, mimo odwołania się przez zbywcę od wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, opłata w dotychczasowej wysokości ma być płacona w terminie pierwotnym tj. do 31 marca 2012 roku, a część opłaty należna od 27 czerwca do 31 grudnia 2012 roku winna być zapłacona przez nabywcę, to wymagalność części opłaty od pozwanego w tej sprawie za ten okres, liczonej od kwoty 1384,66 zł nadeszła 1 kwietnia 2012 roku, a na pewno nie później niż w dacie 27 czerwca 2012 roku, kiedy to na tę spółkę przeszły ciężary publicznoprawne, w tym koszt opłaty za użytkowanie wieczyste za okres, w jakim była już użytkownikiem. Stąd ostatnim dniem terminu przedawnienia był 27 czerwca 2015 roku. Wniesienie pozwu nastąpiło 20 lutego 2017 roku, a więc już po terminie przedawnienia. Skuteczne zgłoszenie przez pozwaną zarzutu przedawnienia pozostawiało jej zobowiązanie wobec strony powodowej jedynie zobowiązaniem naturalnym, a takiemu zobowiązaniu nie przysługuje ochrona prawna (art. 117 § 2 k.c.). Skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia zadecydował o oddaleniu przez sąd tej części żądania pozwu.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 23 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty. Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem opatrzonym datą 29 grudnia 2016 roku, zakreślając mu 14 dniowy termin od dnia doręczenia pisma. Pozwany w sprzecznie od nakazu zapłaty nie kwestionował okoliczności podniesionej w pozwie w postaci doręczenia wezwania do zapłaty z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za 2012 rok, treści tego wezwania (zakreślającego termin 14 dni), jak również oznaczonej przez powoda daty początkowej naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie, ustalonej w oparciu o termin zawarty w wezwaniu, zatem

należało przyjąć, że pozwany otrzymał wezwanie w takiej dacie, że przy 14 dniowym terminie płatności termin ten upływał 22 stycznia 2017 roku, a więc pozwany otrzymał wezwanie najpóźniej 8 stycznia 2017 roku.

Jeżeli chodzi o koszty procesu, Sąd obciążył nimi strony stosownie do wyniku procesu (art. 100 zd. 1 k.p.c.). Powód oraz pozwany ponieśli koszty w wysokości po 3600 zł i były to jedyne koszty postępowania poniesione przez strony. Powód wygrał w 89% (zasądzono kwotę 10325,78 zł, zaś powód domagał się kwoty 11586,70 zł). Powód winien zatem ponieść 11% sumy kosztów stron, tj. 792 zł, a poniósł o 2808 zł więcej.

Sąd obciążył także pozwanego częścią (89%) opłaty od pozwu, z jakiej powód był ustawowo zwolniony na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c., tj. kwotą 517 zł.