

Sygn. akt VIII C 3658/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 24 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 roku w Ł.

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Urząd Miasta Ł.

przeciwko (...) spółka z o.o. w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) spółka z o.o. w Ł. na rzecz powoda Miasta Ł.- Urząd Miasta Ł. kwotę 919,89 zł. (dziewięćset dziewiętnaście złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 2.945,25 zł. (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści pięć złotych dwadzieścia pięć groszy),
3. oddala powództwo w pozostałej części,
4. zasądza od powoda Miasta Ł.- Urząd Miasta Ł. na rzecz pozwanego (...) spółka z o.o. w Ł. kwotę 802,50 zł. (osiemset dwa złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,.

Sygn. akt VIII C 3658/15

## UZASADNIENIE

W dniu 4 listopada 2015 roku powód Miasto Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu (...) spółka z o.o. w Ł. powództwo o zapłatę kwoty 5.890,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, a także wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Na podstawie postanowienia sądu z dnia 18 sierpnia 2014 r. wydanego w sprawie II 1 Co 4345/13, prawomocnego od dnia 8 września 2014 r. pozwany nabył prawo wieczystego użytkowania powyższej nieruchomości. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu została ustalona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. na kwotę 5.890,50 zł. Dochodzona pozewm kwota stanowi opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu za 2015 r.

(pozew k. 2- 3)

W dniu 24 listopada 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 8336/15), którym zasądził dochodzoną pozewm kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 15)

Nakaz ten pozwany zaskarżył sprzeciwem w całości, wnosząc o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu powinna ulec obniżeniu na podstawie art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż przedmiotowa nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków województwa (...) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ł. z dnia 25 lutego 2012 w sprawie (...) (...) Z tego powodu powództwo powyżej kwoty 2.945,25 zł. powinno zostać oddalone. Poza tym pozwana w dniu 24 kwietnia 2015 r. zbyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Central (...) spółka z o.o., zatem w myśl art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązanie pozwanej powinno ulec proporcjonalnemu zmniejszeniu odpowiadającemu okresowi od stycznia do kwietnia 2015 r.

(sprzeciw k. 18- 22)

W piśmie procesowym z dnia 22 stycznia 2016 roku stanowiącym odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty, strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko. W ocenie strony powodowej opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu podlega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania tego prawa tylko w jednym wypadku, o którym mowa w art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Natomiast zbycie prawa wieczystego użytkowania nie jest jednym z przypadków wymienionych w art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powodujących wygaśnięcie tego prawa. Ponadto powód wskazał, że obowiązek zapłaty opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania powstaje z dniem 1 stycznia każdego roku.

(pismo procesowe powoda k. 37- 38)

W piśmie procesowym z dnia 5 października 2016 roku powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 2.945,25 zł. z uwagi na zasadność przyznania pozwanemu bonifikaty w wysokości 50 % w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu.

( pismo procesowe powoda k. 80 )

W piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2017 roku pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wyraził zgodę na cofnięcie powództwa w zakresie kwoty 2.945,25 zł., a w pozostałej części podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

( pismo procesowe pozwanego k. 86- 87 )

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 97)

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

Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

(wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 40- 45)

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi z dnia 18 sierpnia 2014 r. wydanego w sprawie II 1 Co 4345/13, (...) spółka z o.o. w Ł. nabył prawo wieczystego użytkowania powyższej nieruchomości. Orzeczenie uprawomocniło się w dniu 8 września 2014 r.

(postanowienie k. 9)

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), została ustalona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 29 maja 2014 r. na kwotę 5.890,50 zł.

(orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. k. 10- 11, rozliczenie zadłużenia k. 6)

Na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ł. z dnia 25 lutego 2012 w sprawie (...)(...) przedmiotowa nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków województwa (...).

(decyzja w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomych k. 50- 55, wykaz zabytków k. 31- 33)

W dniu 24 kwietnia 2015 r. (...) spółka z o.o. w Ł. zbył prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Central (...) spółka z o.o.

(wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 29- 30, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 40- 45)

Oplata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), za okres od dnia 1 stycznia do dnia 24 kwietnia 2015 r. wynosi 919,89 zł.

(pismo pełn. powoda k. 92)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne w części.

W rozpoznawanej sprawie Miasto Ł. wniosło o zasądzenie od (...) spółka z o.o. w Ł. kwoty 5.890,50 zł. tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za 2015 r.

Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty i jej wysokości zawarta została w art. 71-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 , poz. 1774 ze zm.) Nie ulega wątpliwości, że strona powodowa jest właścicielem powyższej nieruchomości, zaś strona pozwana była jej użytkownikiem wieczystym w okresie od 1 stycznia do 24 kwietnia 2015 roku, kiedy to nastąpiło jej zbycie na rzecz innego podmiotu.

Oplata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa (patrz: wyrok SN z 16.12.199 r. , II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121). Strona pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi z dnia 18 sierpnia 2014 r., które uprawomocniło się w dniu 8 września 2014 r. i zobowiązana była uiszczać opłatę w wysokości 5.890,50 zł. ustaloną orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 29 maja 2014 r. Pozwana Spółka z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości na podstawie art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) jest zobowiązana do uiszczenia opłat rocznych, płatnych w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Strona pozwana, argumentując za częściowym oddaleniem powództwa podnosiła, że zachodzi potrzeba zmniejszenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości należnej właścicielowi za rok 2015 w związku ze zmianą w ciągu roku podmiotu uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego. Powyższe stanowisko w ocenie Sądu zasługuje na uwzględnienie.

Opłaty roczne wnosi użytkownik wieczysty przez cały okres trwania tego prawa w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po roku, w którym ustanowiono użytkowanie wieczyste. W połączeniu z przepisem art. 238 k.c. prowadzi to do wniosku, że obowiązek płacenia opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego „przez czas trwania swego prawa”. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią świadczenie należne od każdorazowego użytkownika wieczystego. Wszak „użytkownik wieczysty uiszcza opłaty roczne” (art. 238 k.c.), a nie tylko pierwszy użytkownik wieczysty, nabywający prawo użytkowania wieczystego w trybie umowy „o

oddanie gruntu" w użytkowanie. Zatem przeniesienie prawa użytkowania wieczystego powoduje przejście obowiązku dalszego świadczenia na nabywcę prawa. Nie ma wątpliwości co do cywilnoprawnego charakteru opłaty rocznej, wynika ona bowiem ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym. Skoro opłata roczna pozostaje odpowiednio skorelowana właśnie z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej, a samo użytkowanie wieczyste ze swej istoty pozostaje prawem czasowym (art. 236 k.c.), nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje mu już to prawo. Oznacza to konieczność odpowiedniego, jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego. Opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c.

Ustawodawca ustalając, że wynagrodzenie za prawo użytkowania wieczystego ma być płacone w formie opłat rocznych kierował się dosyć oczywistą intencją. Bez wątpienia chodziło o zapobieżenie płaceniu jednorazowej ceny za cały okres użytkowania wieczystego, co zacierałoby różnicę pomiędzy tym prawem a prawem własności. Opłatę roczną trzeba rozumieć jako opłatę wnoszoną co roku, a nie opłatę za cały rok. Opłata roczna obejmuje okres całego roku, ale tylko wówczas, gdy przez cały rok prawo własności obciążone jest prawem użytkowania wieczystego. W sytuacji, gdy w ciągu roku prawo użytkowania wieczystego zostaje przekształcone w prawo własności, przypisywanie nowemu właścicielowi obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na rzecz osoby, która wyzbyła się prawa, nie tylko nie znajduje podstaw w przepisach ustawy, ale także wypacza intencję ustawodawcy, gdyż miał on na względzie inny cel określając opłatę jako opłatę roczną.

Sformułowanie zawarte w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami "z góry za dany rok" oznacza jedynie to, że obowiązek opłaty powstaje w każdym roku trwania użytkowania wieczystego i opłata płacona jest z góry, natomiast nie oznacza, że opłata należna jest także za część roku, w której użytkowanie wieczyste już nie istnieje. Wskazanie w ustawie terminu wymagalności nie ma wpływu na podzielność bądź niepodzielność świadczenia. Świadczenie pieniężne jest ze swej natury podzielne (patrz: wyrok SN z 25.11.2010, I CSK 692/09). Ujmując zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.), to zobowiązanie takie uzyskuje charakter zobowiązania realnego obciążającego z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Oznacza to, że właściciel nieruchomości uprawniony jest 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). Opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, lecz świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.p.c., ponieważ może być ono spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (wyrok SN z 12.02.2014 r., IV CSK 284/13)

Użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty). Jeżeli jednak nie wniesie w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty nie korzysta na tym, że nie zapłacił, ponieważ właściciel ma też w normalnym biegu rzeczy do tej osoby roszczenie o odsetki ze względu na opóźnienie z wniesieniem opłaty (vide: postanowienie SN z 10.04.2014 r., I CSK 408/13, LEX nr 1460770). Podzielając poglądy zaprezentowane w powyższych orzeczeniach, Sąd uwzględnił powództwo w części, co do opłaty za czas, kiedy pozwany był użytkownikiem wieczystym w 2015 roku, uznając, że w pozostałym zakresie powód może domagać się opłaty od nowego użytkownika wieczystego. Pozwanej spółce prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługiwało w okresie od 1 stycznia do 24 kwietnia 2015 roku. Jak wynika z pisma procesowego strony powodowej opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), za okres od dnia 1 stycznia do dnia 24 kwietnia 2015 r. wynosi 919,89 zł. Dlatego też Sąd zasądził powyższą kwotę na rzecz powoda od pozwanego. Natomiast w pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Podkreślić przy tym należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł

żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, przy czym dłużnik jest w opóźnieniu jeżeli nie spełnia świadczenia w określonym terminie. Jeżeli zaś stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie). Ponieważ zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami termin wpłaty opłaty rocznej został ustalony do dnia 31 marca każdego roku z góry za każdy rok, roszczenie o zapłatę opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu staje się wymagalne z dniem 1 kwietnia danego roku. Dlatego też Sąd zasądził kwotę 919,89 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty.

W piśmie procesowym z dnia 5 października 2016 roku powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 2.945,25 zł. Stosownie do przepisu art. 203 § 1 k.p.c. pozew może zostać cofnięty bez konieczności uzyskania na powyższą czynność zgody pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W rozpoznawanej sprawie częściowe cofnięcie pozwu dokonano po pierwszym terminie rozprawy. Powyższe cofnięcie pozwu wymagało zatem zgody pozwanego, która została udzielona w jego piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2017 roku. Oceniając skuteczność powyższych czynności procesowych Sąd stosownie do przepisu art. 203 § 4 k.p.c. uznał cofnięcie pozwu w zakresie kwoty 2.945,25 zł. za dopuszczalne, albowiem czynność ta nie pozostaje w sprzeczności z prawem, zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierza do obejścia prawa. Uwzględniając zatem, iż strona powodowa cofnęła pozew w części ze skutkiem prawnym, należało dojść do przekonania, iż wydanie wyroku w przedmiotowej sprawie stało się zbędne i dlatego też w myśl przepisu art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c. Sąd w punkcie 2 wyroku umorzył postępowanie w zakresie kwoty 2.945,25 zł.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu art. 100 k.p.c.

w zw. z art. 98 k.p.c., gdyż strona powodowa wygrała sprawę w 15 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu. W części w jakiej powód cofnął powództwo, a mianowicie w zakresie kwoty 2.945,25 zł., strona powodowa również powinna być traktowana dla potrzeb rozstrzygnięcia o kosztach, jako przegrywająca postępowanie, ponieważ cofnięcie powództwa wynikało z zasadności stanowiska pozwanego o przyznaniu bonifikaty w wysokości 50 % w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Na koszty poniesione przez stronę powodową w łącznej wysokości 1.450 zł. złożyły się: opłata od pozwu – 250 zł., koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 1.200 zł – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 490 j.t.). Z kolei strona pozwana poniosła koszty w wysokości 1.200 zł. w postaci kosztów zastępstwa radcy prawnego w kwocie 1.200 zł. Zatem łącznie koszty procesu poniesione przez obie strony wyniosły 2.650 zł. (1.450 zł. + 1.200 zł.). Skoro pozwany wygrał proces w 85 %, to powinien ponieść koszty procesu w wysokości 397,50 zł. (2.650 zł. \* 15 %). Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 802,50 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które pozwany powinien ponieść (1.200 zł.- 397,50 zł.).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.