

Sygn. akt V Ca 553/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.)
Sędziowie:	SSO Joanna Wiśniewska-Sadomska SSR del. Anna Strączyńska
Protokolant:	Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W.

przeciwko M. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 26 lipca 2011 r., sygn. akt XVI Cupr 813/10

1. oddala apelację.

2. zasądza od M. M. na rzecz W. 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 533/12

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 31 marca 2010 r. powód Miasto W. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. M. kwoty 3.496,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego .

W dniu 07 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości żądanie powoda.

Pozwany W dniu 16 sierpnia 2010 r. pozwany wniósł złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu . W sprzeciwie pozwany podniósł, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego została przez niego uiszczona, zadeklarował wykazanie powyższej okoliczności na rozprawie.

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2011r. Sąd Rejonowy (...) uwzględnił powództwo w całości ,zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3496,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2007r. do dnia zapłaty oraz kwotę 700zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowią następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

Umową z dnia 28 września 2006 r. zawartą przed notariuszem za nr rep (...) o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, miasto W.

(...) będące właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oddało w użytkowanie wieczyste na 99 lat tj. do 28 września 2105 roku M. M.

a) udział 636/10.000 części w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w Warszawie (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...), z czynszem symbolicznym w kwocie 603,16 złotych,

b) udział 21/180 części w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy (...) w Warszawie (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...), z czynszem symbolicznym w kwocie 1.797,99 złotych,

c) udział 21/180 części w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy (...) w Warszawie (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...), z czynszem symbolicznym w kwocie 464,33 złotych.

W § 4 ust.2 ww. umowy nabywcy zobowiązali się terminowo uiszczać na rzecz powoda w terminie do 31 marca każdego roku opłatę roczną („czynsz symboliczny”) w kwotach wskazanych w umowie, powiększonych o należny podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce.

Umową sprzedaży zawartą w dniu 20 listopada 2006 r. przed notariuszem w W., rep.(...) oraz umową sprzedaży zawartą w dniu 24 listopada 2006 r. rep. (...) pozostali współużytkownicy wieczystości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerami ewidencyjnymi (...) z obrębu (...) sprzedali całe swoje udziały M. M. .

M. M. nie uiszczył opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2007 powiększonej o należny podatek od towarów i usług w stawce 22% toteż pismem z dnia 05 października 2009 r. Urząd Miasta W. wezwał pozwanego do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2007 r. wraz z odsetkami za opóźnienie .

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów wskazanych powyżej złożonych przez powoda do akt sprawy. Nie wzbudziły one bowiem wątpliwości Sądu pierwszej instancji co do swej wiarygodności ani nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy wskazał ,że zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza właścicielowi gruntu (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego) opłatę roczną. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 póź. 2603) (dalej: u.g.n.), według którego za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ich wysokość ustala się w umowie według stawek określonych w ustawie. Przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego znajdujące się w dziale II rozdziale 8 (art. 71-81) u.g.n. mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Opłaty roczne ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości

gruntowej określonej w art. 67 u.g.n. Wysokość stawek jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowa. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej powstaje, co do zasady, z każdym rokiem kalendarzowym trwania użytkowania wieczystego. Termin zapłaty upływa z dniem 31 marca danego roku.

Ustalenie należnych opłat następuje in concreto w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Jednakże brak tu pełnej swobody umów. Generalnie bowiem w bezzwzględnie obowiązujących przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami określono metodę i podstawy ustalenia wysokości opłat.

Sąd Rejonowy podkreślił, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowią świadczenie należne od każdorazowego użytkownika wieczystego a nie tylko od pierwszego użytkownika wieczystego. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego powoduje zatem przejście obowiązku dalszego świadczenia na nabywcę prawa.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w przedmiotowej sprawie źródłem zobowiązania łączącego strony jest umowa zawarta w dniu 28 września 2006 r. przed notariuszem w W., rep (...) o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie, której pozwany był zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej w wysokości i w terminie w niej określonym.

W niniejszej sprawie istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia czy opłata roczna za 2007 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pozwie oddanej na rzecz pozwanego przez miasto W. została przez M. M. uiszczona.

Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, w myśl której ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) to pozwany powinien w niniejszym procesie udowodnić, że uiszczył na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem z tytułu opłaty rocznej za 2007 rok.

Pozwany w sprzeciwie wskazał, że obowiązek uiszczenia opłaty został wykonany, jednocześnie podał, że potwierdzenie uiszczenia opłaty złożył na rozprawie. Na rozprawie w dniu 26 lipca 2011 r. pozwany nie stawił się, nie złożył również dokumentu potwierdzającego uiszczenie opłaty rocznej za rok 2007 r., tym samym nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność podnoszoną w uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powód wykazał istnienie dochodzonego pozwem roszczenia tak co do zasady jak i co do wysokości i uwzględnił powództwo w całości..

Sąd I instancji podkreślił również, iż postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się w trybie przepisów o postępowaniu uproszczonym. Jedną z zasad wynikających z przepisów regulujących taki rodzaj postępowania jest zasada koncentracji materiału procesowego, polegająca w istocie na tym, że strony od razu, rozpoczynając postępowanie, mają ujawnić przed sądem wszystkie znane im argumenty i dowody. Sąd Rejonowy odwołał się do uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13.01.2004 r. (SK 10/03; OTK-A 2004/1/2), w którym TK zwrócił uwagę w swoich rozważaniach, iż „(...) zasada koncentracji materiału dowodowego, dobrze służąc celom, dla których ustawodawca zdecydował się wprowadzić do naszego systemu prawa postępowanie uproszczone, nie przynosi uszczerbku uczestnikom postępowania. Nie ogranicza ich dostępu do sądu, ani "nie wymusza" na nich korzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika (...)". Według bowiem art. 505⁵ § 1 k.p.c. okoliczności faktyczne, zarzuty i wnioski dowodowe nie zgłoszone w pozwie, odpowiedzi na pozew, na pierwszym posiedzeniu przeznaczonym na rozprawę mogą być rozpoznawane tylko wtedy, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej lub gdy potrzeba ich powołania wynikła później.

Odnosząc się do żądania zasądzenia odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia, Sąd pierwszej instancji zważył, iż termin uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2007 upłynął w dniu 31 marca 2007 r. a tym samym roszczenie dochodzone pozwem stało się wymagalne w dniu 01 kwietnia 2007 roku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wskazał, że na koszty te złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 100 zł oraz wynagrodzenie

pełnomocnika powoda obliczone od wartości przedmiotu sporu na podstawie § 6 pkt 3 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 2002 r. Nr 163, póź. 1349 ze zm.) w kwocie 600 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok Sądu I instancji w całości i wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu lub ewentualnie o zmianę o zmianę wyroku stosownie do obowiązujących przepisów prawa miejscowego ustalających wysokość czynszu symbolicznego w z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, tj. 1 zł/m².

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzucił :

1. błędne przeprowadzenie procesu I-instancji oraz błędne ustalenie stanu faktycznego,
2. brak legitymacji procesowej biernej po stronie powoda – w dacie wniesienia pozwu powód nie był właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntu. Podniósł, że treść księgi wieczystej jest jawna i znana z urzędu sądowi,
3. nieuwzględnienie zmian prawa miejscowego odnośnie uchylenia uchwały Rady Miasta W. w sprawie ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste, na podstawie, której zwarta została umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przedmiotowej nieruchomości,
4. naruszenie poprzez nieuwzględnienie art. 678 Kc w stosunku do zbyć udziałów, a następnie zbycia całości udziałów na rzecz nowego właściciela, a tym samym wejścia przez niego w prawa i obowiązki (w tym zobowiązania) wynikające z umowy o użytkowanie wieczyste gruntu,
5. naruszenie norm w sprawie wynagrodzenia przyznanego z tytułu prowadzenia sprawy dla pełnomocnika powoda.

W uzupełnieniu apelacji pozwany podniósł, iż zbył przedmiotową nieruchomość, na rzecz osoby trzeciej, która na podstawie art. 678 Kc. weszła we wszystkie prawa i zobowiązania dotyczące tej nieruchomości a okoliczność powyższa jest powodowi znana. Chociażby z uwagi na fakt przekazania informacji na temat zbywania nieruchomości i zawiadamiania o tym odpowiednich wydziałów urzędu miasta lub gminy. Tym samym powództwo zostało skierowane wobec osoby nie posiadającej żadnych praw związanych z przedmiotową nieruchomością. Jego zdaniem nie uwzględniona została również zmiana prawa miejscowego w zakresie stawek czynszu za nieruchomości oddawane w użytkowanie wieczyste, a przez to wyrok narusza obecnie obowiązujące w tym zakresie prawo miejscowe określone w uchwale Rady W., zmienionej wobec uchylenia jej dotychczasowej treści. Tym samym umowa o użytkowanie wieczyste z mocy prawa w tym zakresie uległa zmianie, gdyż umowa nie może opierać się na nieważnych i usuniętych z obrotu prawnego unormowań.

Wskazał, że Sad Rejonowy przyznał również niezwykle duże wynagrodzenie dla pełnomocnika powoda, przy bardzo prostym postępowaniu, co narusza zasady i normy w zakresie przyznawania wynagrodzenia z tego tytułu.

Sądu Instancji W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę z pominięciem przepisów o trybie uproszczonym uznając apelację za bezzasadną i dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Pierwszej instancji i przyjętą przez ten Sąd ocenę prawną i na podstawie art. 382k.p.c. przyjmując je za własne .

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż w apelacji powód podniósł szereg okoliczności i zarzutów ale żadnej z nich nie wykazał ani przed Sądem pierwszej instancji ani w apelacji ani przed sądem II instancji .

Zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe Sąd Okręgowy pominął na podstawie art. 381 k.p.c. albowiem strona powodowa mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji a zarówno z apelacji jak i z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika aby potrzeba ich powołania wynika później . Fakt zbycia udziałów w prawie użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości był z pewnością pozwanemu jako stronie umowy znany i nic nie stało na przeszkodzie aby się na ten fakt powołać się już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i przedstawić na te okoliczność odpis z księgi wieczystej lub akt notarialny .

Natomiast jedynym zarzutem ,który został przez powoda podniesiony w sprzeciwie był zarzut spełnienia świadczenia , który to fakt miał zgodnie z treścią sprzeciwu zostać wykazany na rozprawie , a którego to faktu powód nie wykazał albowiem mimo zapewnień nie złożył dowodu uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego . Sąd ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd pierwszej instancji tylko w oparciu o dokumenty złożone przez powoda były prawidłowe . Nie przedstawione dowody nie mogły podlegać ocenie Sądu orzekającego w sprawie .

Wbrew zarzutom apelacji brak było podstaw do działania w tej kwestii z urzędu . Zgodnie z art. 228. § 1. tylko fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu. Wbrew zarzutowi apelacji trudno uznać za fakt powszechnie znany fakt zmiany użytkownika wieczystego mimo zasady jawności ksiąg wieczystych. Wprost przeciwnie, zgodnie z art. **232 k.p.c.** to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zatem to pozwany chcąc wykazać ,że zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej jest inny podmiot, powinien ten fakt wykazać właściwymi dowodami , czego jak wskazuje materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie uczynił. Nawet do apelacji nie dołączył ani odpisu z księgi wieczystej ani aktu notarialnego, z których ten fakt miałyby wynikać .

Sąd Rejonowy słusznie podkreślił ,że zgodnie z art. 6k.c. ciężar dowodu, że powód nie ma obowiązku uiszczenia opłaty rocznej lub ,że ma ten obowiązek ale w innej wysokości albo spełnienia świadczenia obciążał powoda.

Z powyższych względów zarzuty błędnego ustalenia stanu faktycznego oraz braku legitymacji biernej nie są zasadne.

W niniejszej sprawie nie zostało również wykazane ,że miała miejsce zmiana prawa miejscowego dotycząca uchylenia uchwały Rady Miasta W. w sprawie ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste, na podstawie, której zwarta została umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przedmiotowej nieruchomości. Powód faktu tego nie potwierdził ,a źródłem zobowiązani pozwanego nie jest Uchwała rady W. w przedmiocie wysokości stawek z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste a umowa o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i umowy przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego. Umowy te nie zostały wyeliminowane z obrotu prawnego .

Roszczenie powoda znajduje jak prawidłowo przyjął Sąd pierwszej instancji uzasadnienie w normie art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 póź. 2603).

Zarzut zawyżenia zasądzonych kosztów pełnomocnictwa procesowego w okolicznościach niniejszej sprawy także jest nieuprawniony . W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał ,iż rozstrzygnął o tych kosztach na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu .Wskazał ,że na koszty te złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 100 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda obliczone od wartości przedmiotu sporu na podstawie § 6 pkt 3 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 2002 r. Nr 163, póź. 1349 ze zm.) w kwocie 600 zł. (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, póź. 1349 ze zm.) w kwocie 600 zł .

Rozstrzygnięcie Sądu jest prawidłowe i znajduje podstawę we wskazanych przepisach . Koszty zastępstwa procesowego zostały zasądzone w stawkach minimalnych .Nie zależą one od nakładu pracy pełnomocnika i charakteru sprawy a od wskazanej wartości przedmiotu sporu .W niniejszej sprawie wartość przedmiotu sporu stanowiła kwotę 3497 zł . Stawka minimalna wynagrodzenia radcy prawnego stosownie § 6 pkt 3 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 2002 r. Nr 163, póź. 1349 ze zm.)wynosi 600zł.

Na marginesie należy zauważyć ,że skarżący ma oczywiście rację ,że w sytuacji gdy by rzeczywiście wykazane zostało ,że miało miejsce przejście prawa użytkowania wieczystego za okres dochodzony pozwem , na inny podmiot to nabywcę prawa obciążałby obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za ten okres. Należy podzielić pogląd Sądu Najwyższego z dnia 2008.12.17 wydany w sprawie ICSK 244/08 (OSNC-ZD 2009/3/82) ,że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu (art. 238 k.c.). Podobny pogląd wyraził również SN w wyroku z dnia 1999.12.16 w sprawie II CKN 639/98 (OSNC 2000/6/121...) ,że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa.

Także w doktrynie przeważa pogląd ,że zobowiązany do zapłaty opłaty rocznej za dany rok jest użytkownik wieczysty, któremu prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługiwało w dniu 1 stycznia tego roku. Ma on wnieść opłatę za ten rok do dnia 31 marca tego roku (chyba że uzyska zgodę na przesunięcie terminu). Data 1 stycznia określa więc dzień powstania obowiązku zapłaty opłaty rocznej, która ma zostać wniesiona w określonym terminie (do dnia 31 marca lub późniejszym), który jednocześnie określa datę wymagalności zapłaty (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 listopada 2005 r., I ACa 470/05, niepubl.). Późniejsze zmiany użytkownika wieczystego, jakie następują w danym roku kalendarzowym, nie mają wpływu na obowiązek wniesienia opłaty rocznej przez tego, komu prawo przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku, i to w pełnej wysokości za dany rok (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02, OSNC 2003, nr 1, poz. 12).

Powyższe poglądy aczkolwiek zgodne ze stanowiskiem pozwanego, w niniejszej sprawie nie mogą mieć jednak zastosowania albowiem jak wskazano wyżej pozwany nie wykazał ani przez Sądem pierwszej instancji ani przed Sądem drugiej instancji, że w okresie objętym pozwem to nie był użytkownikiem wieczystym objętych umową nieruchomości .

Z powyższych względów apelacja została oddalona na podstawie art. 385k.p.c.