

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Marszałek
Sędziowie:	SSA Małgorzata Bohun (spr.) SSA Janusz Kaspryszyn
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G. i R. G.**

przeciwko **Gminie J.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 10 października 2011 r. sygn. akt I C 1129/11

1. **oddala apelację;**
2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów 5.400 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

**Powodowie A. G. i R. G. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy L. kwot po 106.484,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.02.2009 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Podnosili, że w dniu 28.02.2006 r. zawarli z pozwaną umowę użytkowania wieczystego nieruchomości, przy czym opłata roczna została ustalona na kwotę 20.400 zł, zaś pierwsza opłata na 207.400 zł. Umowa użytkowania wieczystego została rozwiązana wyrokiem Sądu Rejonowego w J. z dnia 11.12.2009 r. Zgodnie z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązującym w dacie zwarcia umowy, powodom należy się zatem zwrot pierwszej opłaty po jej waloryzacji dokonanej zgodnie z art. 5 u.g.n.**

Pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości. Podniósł, że przepisy obowiązujące w dacie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w szczególności zaś znowelizowany art. 33 u.g.n., nie przewidywały obowiązku zwrotu pierwszej opłaty.

Wyrokiem z dnia 10.10.2011 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 106.484,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23.04.2010 r. do dnia zapłaty, zaś w zakresie żądania odsetek od dnia 1.02.2009 r. do dnia 22.04.2010 r. powództwo oddalił. Ponadto Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 17.866 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd wskazał, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy były między stronami bezsporne, spór sprowadzał się zaś do rozstrzygnięcia, czy powodom przysługuje skuteczne prawo żądania zwrotu uiszczonej przez nich pierwszej opłaty z tytułu zawartej z pozwaną umowy użytkowania wieczystego, co wymagało ustalenia, na podstawie jakiego stanu prawnego należało oceniać ich roszczenie – przepisów obowiązujących w dniu zawarcia umowy użytkowania wieczystego, jak chcieli powodowie, czy też przepisów z daty jej rozwiązania, jak utrzymywała pozwana. Sąd wskazał, że do przepisów regulujących treść stosunków prawnych i praw podmiotowych stosuje się zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej, zaś do przepisów regulujących stosunki prawne, których treść jest wynikiem pewnych zdarzeń powołujących je do życia, stosuje się przepisy z daty zdarzenia. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zdaniem Sądu Okręgowego należą niewątpliwie do tej drugiej grupy. Skoro powodowie zawarli umowę użytkowania wieczystego w dniu 26.02.2006 r., to mogli liczyć na to, iż w wypadku jej rozwiązania przysługiwać im będzie zwrot uiszczonej przy jej zawarciu pierwszej opłaty, co wynikało wprost z art. 33 ust. 3 u.g.n. w ówczesnym brzmieniu. Przyjęcie, że do oceny skutków rozwiązania umowy powinno się stosować inny stan prawny, niż ten z daty jej zawarcia, godziłoby zdaniem Sądu w zasadę pewności obrotu prawnego, wywołując już w dacie zawarcia umowy wątpliwości co do skutków jej ewentualnego rozwiązania. Z tych względów Sąd powództwo uwzględnił co do żądanych kwot głównych w całości. Orzekając o odsetkach Sąd miał na uwadze, że obowiązek zapłaty aktualizował się dla pozwanego od daty wezwania. Powodowie wystosowali wezwanie pismem z 9.04.2010 r., przy czym pozwana zapoznała się z jego treścią najpóźniej w dniu 23.04.2010 r. Żądanie zapłaty odsetek od dnia 1.02.2009 r. do dnia 22.04.2010 r. Sąd zatem oddalił.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła strona pozwana.

Domagając się zmiany wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesowych za I i II instancję, pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 33 ust. 3 u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie na gruncie rozpatrywanej sprawy wskazanego przepisu w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy dla oceny stosunku zobowiązaniowego łączącego strony konieczne było uwzględnienie stanu prawnego istniejącego w dacie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, który nie przewiduje obowiązku zwrotu pierwszej opłaty uiszczonej z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu, na jaki została ona zawarta.

W odpowiedzi na apelację powodowie domagali się jej oddalenia i zasądzenia na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację oparł się na następujących ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, które przyjął za własne:

28 lutego 2006 r. strony R. G. i A. G. oraz Gmina J. zawarły umowę użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej położonej w J. przy ul. (...) o powierzchni 0,0618 ha, dla której Sąd Rejonowy w J. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Opłata roczna w umowie określona została na kwotę 24.888 zł, a opłata pierwsza na kwotę brutto 207.400 zł. Opłata pierwsza została zapłacona w całości przy zawarciu umowy (§ 5 umowy).

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2009 r., wydanym w sprawie I C 627/09, Sąd Rejonowy w J. rozwiązał powyższą umowę użytkowania wieczystego z dnia 28.02.2006 r. oraz zasądził solidarnie od R. G. i A. G. na rzecz Gminy J. kwotę 12.100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II wyroku).

Gmina J. na podstawie tytułu wykonawczego – wyroku Sądu Rejonowego w J. z dnia 11.12.2009 r. ( sygn. akt I C 627/09) wszczęła egzekucję celem wyegzekwowania należności 12.100 zł.

Pismem z dnia 09.04.2010 r. powodowie R. G. i A. G., opierając się na treści art. 33 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy użytkowania wieczystego, wnieśli o zwrot przez pozwaną Gminę J. pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 207.400 zł, odpowiednio zwaloryzowanej, oraz części niewykorzystanej opłaty rocznej za 2009 r. Zgłosili także zarzut potrącenia tych wierzytelności z wierzytelnością Gminy w kwocie 12.100 zł.

Pozwana Gmina J. w piśmie datowanym na 23.04.2010 r. odmówiła powodom zwrotu pierwszej opłaty, nie uznała także potrącenia.

Wyrokiem z dnia 27.01.2011 r. wydanym w sprawie II Ca 637/10, Sąd Okręgowy w J.zmienił wyrok SR w J. z dnia 08.10.2010 r. sygn. akt I C 98/10 w ten sposób, że pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy – wyrok SR w J. z dnia 11.12.2009 r. o sygn. akt I C 627/09 w zakresie punktu II.

Pismem z dnia 03.02.2011 r. powodowie ponownie wezwali pozwaną Gminę J. do zapłaty pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste wynikającej z łączącej strony umowy z dnia 28 lutego 2006 r.

Pozwana w piśmie z dnia 22.02.2011 r. odmówiła spełnienia żądania powodów.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Na pełną akceptację, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zasługuje stanowisko Sądu Okręgowego, który przytaczając w motywach swojego rozstrzygnięcia pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 4 września 2008 r. ( IV CSK 196/08) uznał, że do oceny skutków zdarzenia w niniejszej sprawie stosujemy – przy braku przepisów intertemporalnych – przepisy materialne z daty zdarzenia. Za zdarzenie stanowiące źródło zobowiązania pozwanej wobec powodów uznać należy, jak trafnie przyjmuje to Sąd I instancji, **zawarcie umowy użytkowania**. Przepisy z tej daty, tj. z 2006 r. przewidywały zaś obowiązek zwrotu tzw. pierwszej opłaty, co jest w sprawie poza sporem. Nie do zaakceptowania jest natomiast stanowisko strony pozwanej, która uważa za to zdarzenie **rozwiązanie umowy użytkowania** wieczystego. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (jej art. 33 ust. 3a) z daty rozwiązania, które nastąpiło wyrokiem Sądu Rejonowego w J. z 11 grudnia 2009 r. nie przewidywały już zwrotu pierwszej opłaty. O ile można zrozumieć intencję tej nowelizacji, bowiem dotychczasowe przepisy nie dyscyplinowały użytkowników w wystarczający sposób, bo nawet po rozwiązaniu umowy z powodu nie wywiązania się przez nich z obowiązków, otrzymywali – oprócz innych opłat - zwrot wysokiej opłaty pierwszej, to nie do przyjęcia jest pogląd, według którego ta regulacja miałyby mieć zastosowanie w stosunku do umów zawartych przed tą zmianą.

Zdarzeniem, z punktu widzenia którego należy rozważać prawa i obowiązki stron powstałe w związku z rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego, jest bowiem nie jej rozwiązanie lecz zawarcie. Skoro zatem w dacie zawarcia umowy użytkowania wieczystego istniał, wynikający z ustawy, obowiązek zwrotu pierwszej opłaty, to nie ma znaczenia, że w dacie rozwiązania taki obowiązek nie był już przewidziany w przepisach prawa.

Za trafny uznaje też Sąd Apelacyjny argument Sądu I instancji, że strony stosunków trwałych mają znać w chwili zawierania umowy wszystkie swoje prawa i obowiązki oraz skutki prawne wszystkich związanych z umową zdarzeń na przyszłość, bo jeśli tej wiedzy nie mają, to „godzi to w zasadę pewności obrotu prawnego”.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji strony pozwanej i orzekł jak w sentencji ( art. 385 kpc), orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 98 kpc w związku z art. 391 § 1 kpc i w związku z § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).

mw