

UZASADNIENIE

Powodowie D. W. i J. W. w pozwie oraz w piśmie z dnia 27 listopada 2016 roku skierowanym przeciwko Gminie L. domagali się początkowo zasądzenia kwoty 1058,79 złotych wraz odsetkami ustawowymi od dnia 19 września 2016 roku do dnia zapłaty i zadośćuczynienia po 500 zł dla każdego z nich tytułem zadośćuczynienia z odsetkami ustawowymi od dnia 19 września 2016 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu podali, że kwota 1058,79 zł należy im się z tytułu zwrotu części opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaconej od działki nr (...) przy ulicy (...) w L.. Podnieśli, że dnia 8 września 2016 roku sprzedali tę działkę M. i W. N.. Z kolei kwoty zadośćuczynienia domagali się za to, że Gmina w piśmie z dnia 19 września 2016 roku poinformowała ich, że takiego zwrotu nie otrzymają, kłamiąc przy tym, że opłata roczna jest niepodzielna. Powodowie uważali, że zorientowali się po przeczytaniu przepisów, że zostali okłamani przez Urząd Miasta, który bezprawnie zagarnął ich pieniądze. W pozwie powoływali się przy tym na przepis art. 71 ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana Gmina L. w odpowiedzi na pozew uznała powództwo, co do kwoty 74,75 zł tytułem zwrotu części opłaty rocznej za 2016 rok- wobec wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego w dniu 23 grudnia 2016 roku, w pozostałym zakresie wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Strona pozwana podniosła, że przepis art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie znajduje zastosowania w sytuacji zbycia prawa użytkowania wieczystego, lecz jedynie w sytuacji wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Bezpodstawny jest zarzut powodów, że urząd ich okłamał i zagarnął bezprawnie ich pieniądze. Kłamstwo to przekazanie informacji niezgodnej z przekonaniem kłamcy o rzeczywistości z intencją, by zostały one wzięte za prawdziwe. Pisma Urzędu Miasta L. z 19 września 2016 roku zawiera informację o treści art. 71 ust. 4 w brzmieniu takim samym, jak podają powodowie, a nadto stwierdzenie, że opłata jest niepodzielna, co jest zgodne z przekonaniem (...). Strona pozwana podniosła, że przez ostatnie kilkanaście lat orzecznictwo sądowe potwierdzało niepodzielność opłaty rocznej. Dopiero w 2016 roku Sąd Rejonowy w Legnicy na kanwie orzeczenia Sądu Najwyższego zaczął kwestionować niepodzielność opłaty rocznej, mimo że przepis prawa nie zmienił się. W trzech sprawach tak uznał Sąd Rejonowy, lecz zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie wiąże strony danego postępowania, sąd który je wydał, a także inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Inne osoby wyrok wiąże w przypadkach przewidzianych w ustawie, co nie zachodzi w tym przypadku. Zatem te orzeczenia nie mają mocy wiążącej w niniejszej sprawie. Urzędnicy nie dopuścili się kłamstwa. Do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego doszło w dniu 23 grudnia 2016 roku, w związku z czym po stronie powodów powstała nadpłata w kwocie 74,75 zł. W ocenie strony pozwanej nie zachodziły przesłanki z art. 445 i 448 k.c., aby zasądzić zadośćuczynienie. Powodowie nie wskazali żadnego dobra osobistego, które zostało naruszone przez działania strony pozwanej, ani poniesienia szkody z tego tytułu.

Powodowie w piśmie z dnia 27 lutego 2017 roku zmodyfikowali powództwo, w ten sposób że jedynie powód J. W. domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 5508 zł tytułem zadośćuczynienia. Powodowie podkreślili, że chodzi im o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego z datą 8 września 2016 roku, a nie o wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego z datą 23 grudnia 2016 roku. Twierdzili, że żądania zwrotu części opłaty za użytkowanie wieczyste nie opierali na żadnej ustawie, ale na logice i na prawie naturalnym. Twierdzili, że jeżeli czegoś nie mają, to za to nie płacą. Powodowie powołali się na treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 roku wydanego w sprawie IV CSK 284/2013, wskazując, że z chwilą zbycia prawa użytkowania wieczystego część opłaty za okres kiedy nie byli już użytkownikami jest świadczeniem nienależnym. Powołali się również na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. akt I CSK 692/2009, zgodnie z którym, w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem, co zresztą wynika niejako z art. 238 k.c. Zatem powyższe wyroki oraz wyroki, na które powoływała się strona pozwana w swoim piśmie powinny wystarczyć do uznania, że ta część opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, kiedy działka została sprzedana, powinna być zwrócona. Podnieśli, że chodziło im o utratę zaufania do instytucji, która wydaje najważniejsze dla mieszkańców L. decyzje. Uzasadniając wysokość zadośćuczynienia, powód

J. W. twierdził, że poświęcił czas na pisanie pozwu i pisma procesowego, miał bezsenne noce i nerwy w domu. Wiarygodność urzędników miejskich spadła do zera. Czas poświęcony na przygotowanie sprawy sądowej powód mógł poświęcić rodzinie. Utrzymywał, że wcześniej zrezygnował z dobrze płatnej pracy za granicą, ponieważ wtedy też nie mógł rozmawiać z dziećmi, tak jak teraz, gdy zajmował się przygotowaniem pism do sądu. Pieniądze otrzymane z zadośćuczynienia posłużą na rodzinne wyjazdy, co powinno zrekomensować utracony czas poświęcony pismom sądowym. Kwota zadośćuczynienia to 34 dni po 6 godzin dziennie po 27 zł za godzinę, ponieważ tyle zarabiał w poprzedniej pracy, z której zrezygnował dla rodziny.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2017 roku powódka D. W. oświadczyła, że cofa pozew, co do kwoty 500 zł tytułem zadośćuczynienia dla niej, a powód podtrzymał powództwo także w części 5508 zł tytułem zadośćuczynienia.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie D. i J. W. byli użytkownikami wieczystymi działki nr (...) położonej w L. w obrębie P. na ulicy (...). W dniu 8 września 2016 roku zbyli prawo użytkowania wieczystego na rzecz M. i W. N.. Zapłacili opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 3420 zł za 2016 rok. Następnie po sprzedaży nieruchomości wystąpili do Urzędu Miasta L. z prośbą o zwrot części wpłaconej kwoty.

Dowód:

- akt notarialny z dnia 8 września 2016 roku, karta 9,
- wydruk z księgi wieczystej, karta 28 - 34.

W dniu 12 września 2016 roku zwrócili się pismem, które wpłynęło do Urzędu Miasta L. o zwrot części opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2016, informując, że użytkowanie wieczyste zostało zbyte dnia 8 września 2016 roku. W odpowiedzi Gmina L. pismem z dnia 19 września 2016 roku poinformowała, że nie widzi uzasadnienia dla uwzględnienia wniosku powodów. Stwierdziła, że w świetle obowiązujących przepisów opłata roczna ma charakter niepodzielny. Zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłatę roczną uiszcza się z góry za dany rok w terminie do 31 marca. Zobowiązane do jej wniesienia jest użytkownik, któremu prawo użytkowania wieczystego przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku. Dzień 1 stycznia jest bowiem dniem powstania obowiązku opłaty rocznej, a jedynie ustawowy termin zapłaty został ustalony na 31 marca danego roku.

Dowód:

- pismo Gminy L. z dnia 19 września 2016 roku, karta 6,
- pismo powodów z dnia 12 września 2016 roku, karta 7.

Powodowie mają problemy wychowawcze z synem, powód musi codziennie z nim rozmawiać, mają także niepełnosprawną córkę, lecz z synem mają większy problem, ponieważ musieli mu 2 lata temu zmienić szkołę. Z tego powodu powód musiał zrezygnować z pracy za granicą. Syn potrzebuje codziennej rozmowy, a powód nie rozmawiał z nim przez 2 tygodnie, ponieważ przygotowywał sprawę do sądu, wówczas była awantura w domu, próba wymuszania czegoś na rodzicach. Syn nie chce pójść na żadną terapię, a żaden psycholog nie chce przyjść do nich do domu. Powód pracuje i zarabia 1500 zł, powódka nie pracuje, opiekuje się niepełnosprawną córką, na którą ma świadczenie opiekuńcze w kwocie 1400 zł, powodowie mają jeszcze z wynajmu lokalu kwotę 1500 zł. Córka powodów jeździ na wózku inwalidzkim, ponieważ ma przepuklinę lędźwiowo- krzyżową od urodzenia i nie ma czucia od pasa w dół. Nową pracę powód podjął 1 grudnia 2016 roku, 2 lata temu zrezygnował z pracy za granicą, w międzyczasie pracował dorywczo.

Dowód:

- przesłuchanie powoda J. W., karta 52 - 53.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. A zatem opłata roczna zgodnie z treścią tego przepisu pozostaje odpowiednio skorelowana z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego nieruchomości. A samo użytkowanie wieczyste jest prawem czasowym, co wynika z art. 236 k.c. W ocenie Sądu nie ma podstaw, aby wymagać, by użytkownik wieczysty był zobowiązany uiszczać na rzecz właściciela nieruchomości opłatę roczną za część roku kalendarzowego, w której prawo już mu nie przysługuje. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2010 roku w sprawie I CSK 892/09, w którym stwierdził, że w razie zbycia prawa wieczystego użytkowania w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłatę roczną w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. Nie ulega wątpliwości, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie jest ekwiwalentem pieniężnym za możliwość korzystania z nieruchomości. A zatem użytkownik wieczysty nie powinien uiszczać opłaty za okres, w którym z prawa tego nie korzystał. Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w kolejnym wyroku z dnia 12 lutego 2014 roku, w sprawie IV CSK 284/13, gdzie w uzasadnieniu stwierdził przecieź że ograniczenie się wyłącznie do rezultatów wykładni językowej art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 238 k.c. prowadzi do irracjonalnego, niedającego się zaakceptować rezultatu, a mianowicie istnienia obowiązku zbywcy zapłaty właścicielowi opłaty rocznej także za ten okres, w którym to prawo przysługujące dotychczas użytkownikowi wieczystemu już mu nie przysługuje, ponieważ w następstwie zbycia przeszło na inny podmiot. Sąd Najwyższy zauważył, że opłata roczna nie ma charakteru gwarancyjnego. Ponad to zbycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości właściciela nieruchomości domagania się zapłaty należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy tego prawa za okres roku, w którym nabywca prawa będzie z tego prawa korzystał. Sąd Najwyższy ujął zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego i uznał, że to zobowiązanie ma charakter zobowiązania realnego, obciążającego z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Sąd Najwyższy zaznaczył, że w judykaturze konsekwentnie przyjęto, że opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, lecz świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c., ponieważ może być ono spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości.

Takie stanowisko zaakceptował również Sąd Okręgowy w Legnicy rozpoznając apelację w sprawie II Ca 253/16.

A zatem część opłaty rocznej uiszczona przez powodów na rzecz strony pozwanej za okres następujący od chwili zbycia przez powodów prawa użytkowania wieczystego, czyli za okres od dnia 8 września 2016 roku, jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., a strona pozwana nie wykazała wystąpienia przesłanek wyłączających zwrot tego świadczenia. Z tego względu powodowie, którzy w 2016 roku byli użytkownikami wieczystymi 252 dni powinni zapłacić 2353,68 zł, a zatem strona pozwana powinna zwrócić kwotę 1066,32 zł. Ponieważ powodowie dochodzili niższej kwoty, a mianowicie 1058,79 zł Sąd taką kwotę na ich rzecz zasądził zgodnie z treścią artykułu 321 k.p.c. Odsetki ustawowe od tej kwoty Sąd na podstawie artykułu 481 k.c. i 455 k.c. zasądził od dnia 19 września 2016 roku, ponieważ w dniu 13 września 2016 roku strona pozwana została wezwana do zwrotu tej kwoty.

Ponieważ powództwo zostało uznane, co do kwoty 74,75 zł Sąd na podstawie artykułu 333 § 1 pkt 2 k.p.c. nadał w tym zakresie wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Ponieważ powódka cofnęła żądanie zasądzenia na jej rzecz kwoty 500 zł, Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie.

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo. W ocenie Sądu nie było podstaw, aby zasądzać na rzecz powoda J. W. zadośćuczynienie za naruszenie dobra osobistego, ponieważ nie wystąpiły przesłanki z art. 448 k.c., 24 k.c. oraz 415 k.c. W ocenie Sądu nie ma podstaw, aby zarzucić stronie pozwanej kłamstwo w pismach skierowanych do powodów. A tylko popełnienie przez stronę pozwaną czynu zabronionego naruszającego dobra osobiste powoda, czyli

dopuszczenie się zawinionego i bezprawnego działania wyrządzającego szkodę (415 k.c. w związku z art. 417 k.c. w związku z art. 448 k.c.) uzasadniałoby ewentualne zasądzenie zadośćuczynienia. Należy wskazać, że w pismach skierowanych do powodów strona powodowa zaprezentowała swoje stanowisko prawne. Rzeczywiście w literaturze prawniczej występują rozbieżności, co do tego, czy opłata za użytkowanie wieczyste jest świadczeniem podzielnym czy też niepodzielnym. Mimo dwóch orzeczeń jednoznacznych Sądu Najwyższego, do dziś można spotkać się z poglądami odmiennymi, które zostały wyrażone na przykład w komentarzu do k.c. autorstwa dr K. G. pod redakcją prof. E. G. i prof. P. M. (komentarz do k.c. karta 481, wydawnictwo Warszawa Beck).

W obowiązującym stanie prawnym de lege lata nie ma przepisu, który wprost nakazywałby zwrot opłaty częściowej za użytkowanie wieczyste, w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego. Interpretacja w tym zakresie należy do podmiotów stosujących prawo. Nie można więc zarzucić bezprawnego działania stronie pozwanej. Prezentowała ona swoje stanowisko prawne, dla niej korzystne. Powód nie wykazał również, aby zostały naruszone jakiegokolwiek jego dobra osobiste. Sam fakt że musiał wydać się w spór sądowy nie jest naruszeniem dobra osobistego, ponieważ od tego jest wymiar sprawiedliwości, aby rozstrzygać tego rodzaju wątpliwe sytuacje. Sytuacja, jaką powód ma w domu związana z problemami wychowawczymi syna nie ma żadnego związku przyczynowego z odmową świadczenia przez stronę pozwaną. Jak wynikało z przesłuchania powoda, taka sytuacja istnieje u niego od dwóch lat, a spór z Gminą L. rozpoczął się we wrześniu 2016 roku.

Z powyższych względów Sąd oddalił dalej idące powództwo.

Jeżeli chodzi o koszty postępowania to Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 100 k.p.c. , jeżeli chodzi o żądanie zwrotu opłaty rocznej. Osobno zostały policzone koszty w zakresie żądania zwrotu opłaty za użytkowanie wieczyste. W tym zakresie powodowie uiścili opłatę od pozwu w kwocie 52,95 zł, to jest 5 % kwoty 1059 złotych. A zatem strona pozwana, która w tym zakresie sprawę przegrała w całości powinna zwrócić powodowi opłatę od pozwu w tym zakresie w całości.

Jeżeli chodzi o żądanie zapłaty zadośćuczynienia w kwocie 5508 zł, to koszty poniesione przez stronę pozwaną wynosiły w dacie wniesienia pozwu 2400 zł. Powód przegrał powództwo w tym zakresie w całości, w jednakże Sąd na podstawie artykułu 102 k.p.c. zasądził od powoda jedynie część tych kosztów , a mianowicie kwotę 600 zł. Sąd miał na uwadze trudną sytuację majątkową i rodzinną powodów, którzy mają niepełnosprawne dziecko, co powoduje, że powódka nie może podjąć pracy, a powód musiał zrezygnować z dobrze płatnej pracy na rzecz pracy mniej czasochłonnej, lecz pozwalającej mu na częste kontakty z synem, który ma problemy wieku dojrzewania. Sąd również kierował się zasadami słuszności, a mianowicie, że Gmina L. miała świadomość, jakie jest stanowisko Sądu Najwyższego w tej sprawie, jak również, jakie stanowisko Sądu Rejonowego i Okręgowego w L., lecz mimo to odmówiła zwrotu części opłaty za użytkowanie wieczyste, co spowodowało konieczność wniesienia przez powodów sprawy do sądu. Rzeczywiście pochłonęło to czas powoda i z tego względu Sąd na zasadach słuszności odstąpił od obciążania go kosztami postępowania w całości, zasądzając jedynie kwotę 600 zł. Mając na względzie trudną sytuację powódki, która nie pracuje, zajmuje się chorą córką, Sąd nie obciążył jej kosztami postępowania w zakresie cofniętej części powództwa.

Sąd na podstawie artykułu 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi od rozszerzonej części powództwa obciążył Skarb Państwa.

ZARZĄDZENIE

Pkt 1 (...)

Pkt 2 (...)

Pkt 3 (...)