

Sygn. akt I C 1228/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział ICywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko T. S.

o zapłatę kwoty 50 660,26 zł

I. zasądza od pozwanego T. S. na rzecz powoda Gminy L. kwotę 50 660,26 zł (pięćdziesiąt tysięcy sześćset sześćdziesiąt zł i dwadzieścia sześć groszy);

II. zasądza od pozwanego T. S. na rzecz powoda Gminy L. kwotę 3 166 zł tytułem zwrotu dalszych kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 1228/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina L. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. S. kwoty 84 433,76zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powództwa Gmina wskazała, że pozwany T. S. jest użytkownikiem wieczystym gruntów powoda i jako użytkownik zobowiązany jest uiszczać opłaty roczne w wysokości 69 208 zł plus VAT w terminie do 31 marca każdego roku. Z tytułu opłaty rocznej za rok 2013 powód wystawił pozwanemu fakturę VAT i wezwał go o zapłaty. W związku z tym, że powód należności nie uregulował koniecznym stało się wytoczenie niniejszego powództwa.

Nakazem zapłaty z dnia 2 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał pozwanemu T. S., aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 84 433,76 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4 673 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W ustawowym terminie pozwany T. S. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty **w części zasądzającej na rzecz powoda należność ponad kwotę 33 773,50 zł.**

Pozwany zarzucił, że nakazem zapłaty w zaskarżonej części orzeczono obowiązek realizacji przez pozwanego rozszczenia, które wobec niego nie istnieje. W związku z powyższym wniósł o oddalenie powództwa w zaskarżonej części i orzeczenie o kosztach postępowania stosownie do art. 100 k.p.c.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przysługujące mu na mocy umowy prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przez niego zbyte w dniu 20 maja 2013 r. na rzecz A. G. (1). Ta czynność prawna znalazła swe odzwierciedlenie w postaci konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. W związku z tym opłata

roczna powinna obciążać pozwanego jedynie w części, tj. proporcjonalnie do okresu posiadania nieruchomości. Dalej wyjaśnia, że zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece okres ten powinien być liczony do dnia złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej przeniesienia przedmiotowego prawa na inny podmiot. Zatem opłata, którą jest zobowiązany uiszczyć pozwany powinna być liczona tylko od dnia 1 stycznia do dnia 27 maja 2013 r. (data złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej przeniesienia tego prawa).

W związku z tym zobowiązanie pozwanego wobec powoda wynosi 33 773,50 zł. Powyższe twierdzenia pozwany poparł wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r. (sygn. I CSK 692/09), w którym to wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że opłata roczna pozostaje odpowiednio skorelowana z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej i w przypadku zbycia tego prawa ulega skróceniu. Dlatego też w ocenie pozwanego nie sposób wymagać, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, który nie wiązał się z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego.

Powód w związku z zarzutami pozwanego, w odpowiedzi na jego pismo wskazał, że podmiotem zobowiązanym do uiszczania opłaty rocznej jest osoba, która była użytkownikiem wieczystym 1 stycznia danego roku. W sprawie bezsporne jest, że użytkownikiem wieczystym na dzień 1 stycznia 2013 r. był pozwany i to on winien wnieść opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za cały rok 2013. Przywołany w sprzeczności wyrok Sądu Najwyższego mógł być aktualny pod rządem art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami w starym brzmieniu. Aktualnie przepis art. 71 ust. 6 przewiduje możliwość proporcjonalnego obniżenia opłaty rocznej wyłącznie w wypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego. A contrario brak jest podstaw do proporcjonalnego zmniejszania opłaty w innych przypadkach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina L. w dniu 24.07.2009r. przed notariuszem L. M. w kancelarii notarialnej w O. zawarła umowę oddania w użytkowanie wieczyste działek gruntu położonych w L., gmina L., objętych księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lublińcu. Na podstawie tej umowy powodowa Gmina L. oddała pozwanemu T. S. w użytkowanie wieczyste na lat 99 opisane działki gruntu oraz sprzedała budynki i budowle za łączną cenę 150 800 zł. Strony ustaliły, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowi 2% wartości gruntów i wynosić będzie 69 208 zł plus 22% VAT (15 225,76zł) i płatna będzie do 31 marca każdego roku, poczynając od roku 2010.

(dowód: umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 24.07.2009r., akt notarialny Rep A (...) k. 4 -6);

W dniu 20 maja 2013 r. pozwany T. S. na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego zbył na rzecz A. G. (1) prawo wieczystego użytkowania opisanej wyżej nieruchomości. A. G. (1) został wpisany jako nowy właściciel do prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej KW nr (...) na podstawie wniosku złożonego przez T. S. w dniu 27.05.2013r.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 20 maja 2013r. k.34-40, odpis księgi wieczystej nr (...) wg stanu na dzień 05.08.2013r. k.41-53);

T. S. wezwany został do uiszczenia na rzecz powoda opłaty rocznej za cały rok 2013 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L. w wysokości 84 433,76zł. Pozwany nie uregulował dochodzonej należności.

(dowód: faktura VAT nr (...) z 04.03.2013r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru tej faktury k. 20-21).

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie niniejszych rozważań wskazać należy, że pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 lipca 2013 r. jedynie w części, a mianowicie zasądzającej na rzecz strony powodowej kwotę ponad 33 773,50 zł (czyli co do kwoty **50 660,26 zł**) wskazując, że w związku z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego na inny podmiot, pozwany powinien zapłacić opłatę roczną za użytkowanie wieczyste za rok 2013 proporcjonalnie do czasu

kiedy był użytkownikiem wieczystym, a ściślej do dnia złożenia wniosku o wpis nowego użytkownika wieczystego we właściwej księdze wieczystej, **czyli do dnia 27 maja 2013 r.**

Tym samym w pozostałym zakresie, a to co do odsetek i kosztów procesu o których orzeczono nakazem zapłaty z dnia 2 lipca 2013 r. nakaz jest prawomocny.

Przy czym ustalony w sprawie stan faktyczny istotny dla jej rozstrzygnięcia nie był sporny i bez wątplenia przysługujące pozwanemu prawo użytkowania wieczystego zostało w dniu 27.05.2013 r. (data złożenia wniosku o dokonanie konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej) zbyte na rzecz osoby trzeciej.

Spór sprowadzał się do oceny prawnej tego stanu faktycznego, a mianowicie określenia sposobu ustalania wysokości opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło zbycie prawa użytkowania wieczystego.

Odpłatność prawa użytkowania wieczystego wynika z art. 238 k.c. i art. 71 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tymi unormowaniami wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania tego prawa opłatę roczną. Przepis art 71 ust 4 u.g.n. określa natomiast charakter opłaty rocznej i stanowi, że wnosi się tę opłatę za cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za cały rok.

Przepisy art. 71 u.g.n. w zw. z art. 238 k.c. mają charakter norm prawnych bezwzględnie obowiązujących (iuris cogentis), co oznacza, iż nie mogą być odmiennie ukształtowane wolą stron. Z przepisów tych wynika zatem, że opłata ma charakter niepodzielny (jest wnoszona za cały rok z góry bez konieczności odrębnego wezwania), a wszelkie wyjątki od tej zasady muszą wynikać wprost z ustawy.

Wyjątek taki stanowi właśnie przepis art. 71 ust. 6 u.g.n., który został wprowadzony wraz z nowelizacją tej ustawy w dniu 22.10.2007 r. (Dz. U 2007 nr 173, poz 128). Przepis ten stanowi, że w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania za rok, w którym prawo wygasło podlega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkowania wieczystego. W przyjętej nowelizacji ustawy o.g.n. (w treści wprowadzonego art. 71 ust. 6) znalazło odzwierciedlenie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 8.12.2004 r. (III CZP 47/04), gdzie przyjęto, że opłata roczna za rok, w którym nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. W uchwale tej Sąd Najwyższy, wobec istniejących wcześniej w orzecnictwie rozbieżności, ostatecznie rozstrzygnął w jaki sposób liczona ma być opłata roczna za użytkowanie wieczyste gdy w ciągu roku dochodzi do przekształcenia tego prawa w prawo własności.

Ustawodawca wprowadzając dodatkowy przepis art. 71 ust 6 ustawy o.g.n. rozszerzył jednocześnie zakres obowiązywania tego przepisu albowiem odniósł się nie tylko do kwestii przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ale objął nim wszystkie przypadki wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Przez wygaśnięcie użytkowania wieczystego rozumie się stan, według którego ustanowione na nieruchomości użytkowanie wieczyste przestaje istnieć. Prawo użytkowania wieczystego wygasa m.in. w następujących przypadkach: z upływem czasu, na który użytkowanie wieczyste zostało ustanowione; rozwiązania umowy użytkowania wieczystego; sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu; zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego; przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności; wyłączenia prawa użytkowania wieczystego.

Należy jednak wyraźnie podkreślić, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z wygaśnięciem tego prawa lecz jego zbyciem, co z punktu widzenia prawnego stanowi zupełnie odmienną sytuację (prawo nie traci swego bytu lecz jedynie zmienia się podmiot uprawniony do użytkowania wieczystego; jest przy tym obojętne, z jakiego powodu i na jakiej podstawie zmiana ta następuje). Ustawodawca wprowadzając przepis art. 71 ust 6 jako wyjątek od zasady niepodzielności charakteru opłaty rocznej nie uwzględnił wprost możliwości redukcji opłaty rocznej przy zbyciu tego prawa. Wyjątek ten odnosi się jedynie do przypadku wygaśnięcia tego prawa i zdaniem Sądu w tej sytuacji nie może być interpretowany rozszerzająco. Przepis art. 71 ust. 6 u.g.n. jest przepisem *lex specialis* w stosunku do art. 71 ust. 4 u.g.n., dlatego nie powinien być rozciągany na inne zdarzenia prawne.

W konsekwencji tut. Sąd dokonując wykładni literalnej i celowościowej obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami stanął na stanowisku, że nie ma możliwości proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło zbycie prawa na inny podmiot. Opłata za użytkowanie wieczyste jest opłatą roczną i nie wylicza się jej proporcjonalnie do okresu użytkowania w przypadku, gdy w danym roku nastąpiła sprzedaż tego prawa. Ewentualne rozliczenia z tego tytułu mogą i powinny być dokonywane między stronami umowy dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego. Kwestia rozliczeń opłaty rocznej pomiędzy użytkownikami wieczystymi ma charakter umowny i w żaden sposób nie wpływa na podzielność samej opłaty oraz podzielność zobowiązania (takie stanowisko wyraził również Sąd Apelacyjny w Warszawie z 10.11.2005 r., I ACa 470/05, niepubl.).

W ocenie Sądu zobowiązanym do zapłaty opłaty rocznej jest zatem podmiot, któremu przysługiwało przymiot wieczystego użytkowania w dniu 1 stycznia danego roku. W przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego obowiązek ponoszenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę, z tym że zbywca wnosi opłatę za rok, w którym nastąpiło zbycie (gdyż przysługiwało mu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w dacie 1 stycznia tego roku), natomiast nabywca wnosi opłaty od roku następnego po roku, w którym nabył prawo użytkowania wieczystego. Z dniem 1 stycznia skonkretyzował się bowiem obowiązek o określonej treści i jakiegokolwiek zmiany przedmiotowej czy podmiotowej nie mają już wpływu na los opłaty (poza oczywiście wyjątkiem jakim jest wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku).

Pogląd ten znajduje też potwierdzenie w literaturze przedmiotu i w orzecznictwie (zob. m.in. komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami - dr Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczek, Adam Tułodziecki i Marian Wolanin, a także Andrzej Cisek E. Gniewek (red.), System Prawa Prywatnego, t. IV, Prawo rzeczowe, Warszawa 2005, s. 177 gdzie stwierdza się, że: "obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje, co do zasady, z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym, a miarodajnym dla powstania obowiązku zapłaty opłaty rocznej jest fakt bycia użytkownikiem wieczystym w dacie 1 stycznia danego roku. Późniejsze zmiany co do osoby użytkownika wieczystego nie mają wpływu na obowiązek ponoszenia wspomnianej opłaty i to w pełnej wysokości". Pogląd ten podzielił też SN w uzasadnieniu wyr. z 15.2.2002 r. (V CA 2/02, OSNC 2003, Nr 1, poz. 12).

Przyjęcie takiego stanowiska jest też uzasadnione z punktu widzenia praktycznego. Obrót prawem użytkowania wieczystego następuje niezależnie od woli właściciela, czy jego zgody, częstokroć nawet całkowicie bez jego wiedzy. Właściciel nieruchomości nie ma wpływu na to, kiedy i ile razy w ciągu roku prawo to jest zbywane. Przyjęcie zasady, iż opłatę za cały rok powinien uiścić ten podmiot, który był użytkownikiem wieczystym w dacie 1 stycznia danego roku, ma więc także znaczenie czysto praktyczne. Problem ewentualnych rozliczeń związanych z rzeczywistym okresem korzystania z nieruchomości w danym roku powinien być rozstrzygany pomiędzy stronami umowy (zbywcą i nabywcą) w sposób całkowicie niezależny od właściciela.

Uwzględniając powyższą argumentację trudno zgodzić się z przywołaną przez pozwanego tezą wyroku SN z 25.11.2010 r. (I CSK 692/09, Biul. SN 2011, Nr 3), w której Sąd ten stwierdził, że: „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 (art. 238 KC)". Przede wszystkim wskazać należy, że orzeczenie to odnosi się do stanu prawnego który istniał pod rządami ustawy o gospodarce nieruchomościami w poprzednim jej brzmieniu (przed jej nowelizacją i wprowadzeniem art. 7 ust 6). W niniejszej sprawie natomiast okoliczności faktyczne i prawne są odmienne, albowiem w okresie, za który powód dochodzi należności z tytułu opłaty rocznej i w którym doszło do zbycia tego prawa obowiązywał już przepis art. 71 ust. 6 ustawy, który wprowadzał - jako wyjątek - podzielność opłaty rocznej jedynie w przypadku wygaśnięcia prawa. Wygaśnięcie prawa - jak już wskazano wyżej - jest odmienną sytuacją od przypadku zbycia tego prawa innej osobie.

W związku z tym, w ocenie Sądu, odwołanie się do przepisu art. 71 ust. 6 u.g.n., w niniejszej sprawie nie może znaleźć zastosowania. Gdyby ustawodawca chciał przewidzieć możliwość proporcjonalnego rozliczenia opłaty rocznej także przy zbyciu prawa użytkowania wieczystego, to sytuację taką przewidziałby wprost w treści dodanego art. 71 ust. 6 u.g.n., tak jak to uczynił w przypadku wygaśnięcia tego prawa.

Jednocześnie Sąd dokonując oceny prawnej spornej kwestii odwołał się do literalnej treści przepisu art. 71 ust. 4 u.g.n. tj. niepodzielnego charakteru opłaty rocznej i uznał, że racjonalna wykładnia tych przepisów przemawia za tym, że pomimo zbycia tego prawa opłata roczna jest płatna za cały rok z góry, do dnia 31 marca danego roku, przez posiadacza który władał tym prawem w dniu 1 stycznia danego roku. W przypadku odmiennej koncepcji i przyjęcia zasady podziału opłaty rocznej przy zbyciu tego prawa powstałoby wiele problemów natury praktycznej i teoretycznej, m.in. dotyczących tego w jakim terminie nowy użytkownik miałby uiścić obciążającą go część opłaty rocznej w sytuacji, gdy nabycie prawa nastąpiło po 31 marca danego roku. Nie sposób wówczas twierdzić, że nowego nabywcę obciąża obowiązek zapłaty opłat rocznych z odsetkami od 1 kwietnia danego roku. Zastrzeżenia budziłoby także przyjęcie, iż termin wymagalności opłaty obciążającej nowego nabywcę nie jest oznaczony i zastosowanie winna znaleźć regulacja art. 455 k.c.

Przyjęcie podzielnego charakteru opłaty rocznej przy zbyciu tego prawa powodowałoby też istotne problemy związane z rozliczeniami z tytułu opłat pomiędzy właścicielem i użytkownikami wieczystymi (nowym i dotychczasowym). W przypadku uiszczenia pełnej opłaty za dany rok i zbycia prawa użytkowania wieczystego okazywałoby się, że zbywcy przysługuje prawo zwrotu części uiszczonych opłat. Skoro opłata jest wymagalna po 31 marca danego roku, tym samym w przypadku braku zapłaty właściciel może dochodzić roszczeń na drodze sądowej, nie czekając na upływ całego roku kalendarzowego, a więc już od 1 kwietnia. Wówczas mogłoby dochodzić do sytuacji, w których prawomocnie zasądzone i nawet wyegzekwowane należności mogłyby okazywać się następnie nienależne. Podobnie zmiany podmiotowe mogłyby następować już w toku trwającego procesu.

Zatem reasumując przyjąć należy, że zobowiązanym do pokrycia całości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest pozwany, jako ten któremu to prawo przysługiwało w dniu 1 stycznia 2013r. Z dniem 1 stycznia powstał obowiązek zapłaty dochodzonej sumy, zaś z dniem 31 marca 2013r. upłynął termin płatności i wymagalności tego roszczenia. Pozwany w przewidzianym terminie swojego zobowiązania nie spełnił i dopiero w późniejszym czasie, w maju 2013r., gdy roszczenie było już wymagalne, zbył prawo użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu.

Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że powód zasadnie dochodzi zapłaty z tytułu opłaty rocznej za cały rok 2013. i dlatego też zasądził na rzecz powoda dalszą kwotę tj. 50 660,26 zł, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie co do odsetek uzasadnione było treścią art. 481 k.c., zgodnie z którym 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 odpowiedzialności nie ponosi (§1). Powód domagał się odsetek ustawowych od dnia 3 kwietnia 2013 r. i żądanie w tym zakresie zostało uwzględnione. Sąd przyjął, że od zasądzonej kwoty należne są odsetki od dnia 3 kwietnia 2013 r. albowiem z dniem 31 marca 2013r. upłynął termin płatności dochodzonej należności i po tej dacie roszczenie stało się wymagalne bez konieczności uprzedniego wezwania.

O kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze, że powód w całości wygrał proces. Przy czym na zasądzoną kwotę składa się dalsza opata od pozwu w wysokości 3 166 zł, bowiem o opłacie sądowej w wysokości 1 056 zł i o kosztach zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł, orzeczono już w prawomocnym w tej części nakazie zapłaty.