

Sygn. akt II C 54/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR H. S.

Protokolant: staż. P. O.

po rozpoznaniu w dniu 09 września 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

1. Zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę 23.662,03 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt dwa złote 03/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty ,
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie,
3. Zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę 1680 zł (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi -Widzewa w Łodzi od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 1183 zł (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt trzy złote) tytułem kosztów opłaty sądowej od pozwu której powód nie miał obowiązku uiścić.

Sygn. akt II C 54/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 grudnia 2014 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, aby pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zapłaciła na jego rzecz kwotę 33.932,14 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 33.926,04 zł od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz koszty postępowania.

W uzasadnieniu podniesiono, że pozwana w latach 2007-2012 była użytkownikiem wieczystym działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w Ł. przy A. P. 22/24 oznaczonych numerami 5/3 i 5/8 objętych księgą wieczystą numer (...). W dniu 25 czerwca 2012 roku pozwana zbyła prawo użytkowania wieczystego obydwu działek. Obowiązująca opłata za użytkowanie wieczyste działek wynosiła do 2009 roku 1.384,66 zł, w 2010 roku kwotę 2.769,32 zł, w 2011 roku kwotę 12.693,34 zł i w 2012 roku kwotę 22.617,36 zł. Mimo wezwania do zapłaty pozwana nie uregulowała należności za lata 2010-2012 w łącznej kwocie 33.926,04 zł, na którą złożyły się brakujące opłaty: w 2010 roku w kwocie 1.384,66 zł, w 2011 roku w wysokości 11.308,68 zł, w 2012 roku w wysokości 21.232,70 zł. Nadto, powód niniejszym pozwem dochodzi zwrotu kosztów monitu w wysokości 6.10 zł.

(pozew k. 2 - 5)

W dniu 10 grudnia 2014 roku Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

(nakaz k. 35)

W dniu 05 stycznia 2015 roku pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości oraz wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Kwestionowała zarówno zasadność jak i wysokość roszczeń dochodzonych pozwaną. W ocenie pozwanej roszczenie jest całkowicie bezzasadne z uwagi na fakt, iż pozwana nie jest już użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy A. P. 22/24 wobec, czego powództwo winno być skierowane do zupełnie innego podmiotu. (sprzeciw k. 38-39)

W piśmie z dnia 20 lutego 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podkreślił, iż pozew dotyczy okresu, w którym pozwana Spółka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy A. P. 22/24. Pozwana była użytkownikiem wieczystym w roku 2010, 2011 i w dniu 01 stycznia 2012 roku, kiedy powstał po jego stronie obowiązek wniesienia opłaty rocznej z góry oraz w dniu 31 marca 2012 roku, kiedy upłynął termin płatności i po stronie powoda powstało wymagalne roszczenie o zapłatę. Zdaniem powoda zbycie prawa użytkowania wieczystego w dniu 25 czerwca 2012 roku pozostaje bez wpływu na wymagalność opłaty od pozwanej za lata 2010 – 2012, kiedy była użytkownikiem wieczystym wskazanych nieruchomości.

(pismo pełnomocnika powoda k. 50-51)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...), składającej się z działki numer (...) o powierzchni 0,1312 ha oraz działki o numerze (...) o powierzchni 0,0451 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W dniu 7 lutego 2007 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarły umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków i urządzeń, na podstawie, której (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeniosła na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki (...) oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonych w Ł. przy al. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(kserokopia odpisu elektronicznego księgi wieczystej k. 14-21, kopia wypisu aktu notarialnego k. 24-26)

Pozwana Spółka w dniu 25 czerwca 2012 roku sprzedała CENTRAL (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) oraz prawo własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość. W § 9 umowy ustalono, że wszelkie korzyści i ciężary związane z posiadaniem przedmiotowej nieruchomości przechodzą na stronę nabywającą od dnia wydania. Kupujący wstąpił we wszystkie umowy oraz porozumienia zawarte przez sprzedającego związane z nadzorem, zarządem, administracją oraz wszystkimi kwestiami logistyczno – technicznymi związanymi z przedmiotem niniejszej umowy, jak również oświadczył, że przejmuje wszelkie powstałe bądź mogące powstać w przyszłości zobowiązania i roszczenia związane z przedmiotem umowy powstałe na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania którejkolwiek z powyższych umów bądź porozumień. Zgodnie z § 12 umowy J. K. działająca na rzecz kupującego oświadczyła, że kupującemu znane są obowiązki użytkownika wieczystego, a w szczególności obowiązek uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu i ich wykonywanie w zakresie objętym umową Spółka kupująca przejmuje.

(kopia umowy sprzedaży k. 29-34v)

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w 2009 roku wynosiła kwotę 1.384,66 zł.

(bezsporne)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt(...), Sąd Rejonowy w Łodzi II Wydział Cywilny ustalił wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy al. (...), oznaczonego jako działki o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 01 stycznia 2010 roku na kwotę 22.617,36 zł przy czym opłata płatna miała być w następujący sposób: w 2010 roku w kwocie 2.769,32 zł, w 2011 roku w kwocie 12.693,34 zł, w 2012 roku i w latach następnych w kwocie 22.617,36 zł.

(kopia wyroku w sprawie (...))k. 22-22v, kopia wyroku apelacyjnego k. 23)

Pozwana 11 kwietnia 2011 roku uiszczyła opłatę w kwocie 1.384,66 zł.

(rozliczenie k. 9)

Pismem z dnia 12 czerwca 2008 roku powód poinformował pozwanego o obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy al. (...), której wysokość od dnia 01 stycznia 2008 roku wynosi 1.384,66 zł.

(pismo k. 27, dowód doręczenia k. 28)

Pismem z dnia 07 sierpnia 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 34.323,73 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania na wskazany rachunek bankowy powoda.

(wezwanie do zapłaty k. 7, potwierdzenie odbioru k. 8)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Kwestię opłaty rocznej pobieranej za wykonywanie użytkowania wieczystego reguluje art. 238 k.c. w zw. z art. 71 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997, Nr 115, poz. 741 ze zm.), które to przepisy precyzują zasady i tryb jej naliczania i pobierania. Zgodnie z powołanymi regulacjami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości i raz w roku może być aktualizowana, stosownie do zmiany cen.

Opłata roczna jest to ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej skarbowej lub samorządowej, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 233 k.c.).

Analiza charakteru prawnego opłaty rocznej nie budzi wątpliwości – orzecznictwo w tym zakresie zostało ugruntowane i przesądza o jej cywilnoprawnym charakterze. Należności z tytułu opłat podlegają egzekucji sądowej (uchwały Sądu Najwyższego z 21.04.1994 roku, sygn. akt III CZP 36/94, publ. OSNCP z 1994 roku, z. 11, poz. 209 i z 25.06.1997 roku, sygn. akt III CZP 23/97, publ. OSNC z 1997 roku, z. 12, poz. 188).

Pozwana kwestionowała zasadność jak i wysokość roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie wskazując, iż nie jest już użytkownikiem wieczystym gruntu.

Powód dochodził należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy al. (...) za okres od 2010 roku do 2012 roku.

Zgodnie z art. 237 k.c., do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy regulujące przeniesienie własności. Natomiast w tym zakresie należy odwołać się do treści art. 548 k.c., który w § 1 stanowi, że z chwilą wydania rzeczy, na nabywcę przechodzą wszystkie ciężary (i korzyści) związane z rzeczą.

Ciężary, w rozumieniu tego przepisu, to zarówno koszty eksploatacji i utrzymania, nakłady na rzecz, jak i podatki oraz opłaty z nią związane. Wobec osób trzecich o tym, która ze stron (sprzedawca-kupujący) jest obowiązany do ponoszenia ciężaru, decyduje moment przejścia prawa. Dlatego też, mimo że przepis ma charakter dyspozytywny, to ewentualne umowne uregulowanie innej daty przejścia korzyści i ciężarów odnosi skutek między stronami umowy, nie wobec osób trzecich.

W świetle powyższych rozważań bezzasadne jest kwestionowanie przez pozwaną zasadności powództwa.

Wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy al. (...), oznaczonego jako działki o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) ustalona została prawomocnym wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II C 145/11 przez Sąd Rejonowy w Łodzi II Wydział Cywilny. Rozważenia wymaga jedynie czy pozwana zobowiązana jest do uiszczenia pełnej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w 2012 roku.

De lege lata nie ma wątpliwości, co do cywilnoprawnego charakteru opłaty rocznej (także tzw. opłaty pierwszej), wynika ona, bowiem ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym nawet wówczas, gdy źródłem powstania tego prawa rzeczowego nie była umowa stron, lecz przepis ustawy. Skoro opłata roczna (niezależnie od sposobu ustalenia jej wysokości) 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. Eksponowanie "niepodzielności" opłaty rocznej usuwa nietrafnie na plan dalszy zasadniczą kwestię prawną, jakimi elementami stosunku użytkowania wieczystego należy wiązać opłatę roczną, tj. z danym ustanowieniem tego prawa (opłata "za ustanowienie użytkowania"), czy z możliwym czasem korzystania z gruntu przez uprawnionego. Interes prawno-ekonomiczny właściciela (wierzyciela opłaty rocznej) nie może przemawiać za taką interpretacją art. 238 k.c. i przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących opłaty rocznej, z której wynikałaby jak gdyby gwarancyjny (dla właściciela) jej charakter (obowiązek zapłaty opłaty przez podmiot mający status prawny użytkownika wieczystego w początku danego roku kalendarzowego i wyłączenie proporcjonalnej redukcji opłaty w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego).

Zbycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkowania wieczystego. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.), więc zobowiązanie takie można zaliczyć z pewnością do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego (art. 238 k.c.). Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r. I CSK 692/09 LEX nr 736524)

W świetle powyższego zasadne jest skorelowanie wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowana została pozwana w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania jej prawa rzeczowego. Pozwana bezspornie, bowiem była użytkownikiem wieczystym gruntu w okresie od 2010 roku do 25 czerwca 2012 roku. Ujmując zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jako element prawnorzeczowego stosunku użytkownika 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 jak już zostało podniesione 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 Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-02-12, IV CSK 284/13 O.: L.)

Zgodnie z powołanym wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II C 145/11 należna od dnia 01 stycznia 2010 roku opłata wynosiła kwotę 22.617,36 zł. Zatem do uiszczonej za 2010 rok opłaty w wysokości 1.384,66 zł pozwana winna dopłacić kolejne 1.384,66 zł. Zgodnie z żądaniem pozwu brakująca opłata za 2011 roku wynosi dalszą kwotę 11.308,68 zł.

Ustalona przez Sąd opłata za 2012 rok stanowi kwotę 22.617,36 zł. Przyjmując zgodnie z art. 114 k.c., że jeżeli termin jest oznaczony w miesiącach lub latach, a ciągłość terminu nie jest wymagana rok za dni trzysta sześćdziesiąt pięć, dzienna wysokość opłaty za użytkowanie wynosi 61,97 zł. Pozwana w 2012 roku użytkowała nieruchomość przez 177 dni (styczeń – 31 dni, luty - 29 dni, marzec – 31 dni, kwiecień – 30 dni, maj – 31 dni, czerwiec 25 dni), zatem winna ponieść z opłatę w wysokości 10.968,69 zł.

Dlatego też Sąd zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. łączną kwotę 23.662,03 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 11 lipca 2014 roku, czyli od dnia następującego po dacie uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego oddalającego apelację od wyroku w sprawie II C 145/11.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone jako bezzasadne.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowi art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powód wygrał proces w 70%. Poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł (ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Z uwagi na wynik postępowania Sąd zasądził od pozwanej rzecz powoda kwotę 1.680 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie, art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) w związku z art.100 zd.1 k.p.c., Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 1.183 zł tytułem kosztów opłaty sądowej, której powód nie miał obowiązku uiścić.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

z/ odis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda