

Sygn. akt II C 50/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: staż. P. O.

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.:
 - a) kwotę 49.870,80 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych i 80/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty,
 - b) kwotę 6,10 zł (sześć złotych i 10/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 listopada 2015 roku do dnia zapłaty;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. nakazać pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu P. Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 2.529 zł (dwa tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 50/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 listopada 2015 roku powód Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zapłaciła na jego rzecz kwotę 50.568,37 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 50.562,27 zł od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty i 6,10 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniesiono, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się: wartość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu numer (...) o powierzchni 2,6784 ha w udziale wynoszącym (...), którego użytkownikiem wieczystym jest pozwany za rok 2015 w wysokości 50.562,27 zł oraz koszt monitu w wysokości 6,10 zł.

(pozew k. 2 – 3v, pełnomocnictwo k. 4)

W dniu 20 listopada 2015 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądania pozwu.

(nakaz k. 28)

W dniu 15 grudnia 2015 roku pozwana spółka złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości oraz wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Kwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia oraz termin wymagalności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Podniosła, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest podzielna i powiązana z czasem bycia uprawnionym. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na nabywcę następuje nie z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, ale konstytutywnego wpisu nabywcy w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Na tej podstawie przejście na pozwaną prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości nie nastąpiło w dniu 30 grudnia 2014 roku, ale w okresie znacznie późniejszym, i tylko za ten okres jest zobowiązana do uiszczenia opłaty. W jej ocenie, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nastąpiło dopiero we wrześniu 2015 roku. Dodatkowym argumentem przemawiającym za zasadnością stanowiska pozwanej jest fakt, że powód nie udowodnił czy i kiedy pozwana Spółka stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

(sprzeciw k. 31-34)

W piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wyjaśnił, że w dniu 23 września 2015 roku nastąpiło zniesienie współużytkowania gruntu i współwłasności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości natomiast wpisanie pozwanej jako użytkownika wieczystego do wszystkich działek określonych w pozwie w księgę wieczystą nastąpiło już w dniu 14 stycznia 2015 roku, na podstawie wniosku z dnia 5 stycznia 2015 roku.

(pismo pełnomocnika powoda k. 51-52)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej działki gruntu numer (...) (dawna działka (...)) o powierzchni 2,6784 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w udziale (...), który nabyła w drodze umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 2014 roku. W dniu zawarcia umowy nastąpiło wydanie kupującemu przedmiotu sprzedaży. W § 10 umowy zastrzegły, że prawa i obowiązki związane z przedmiotem sprzedaży przejdą na kupującego z chwilą wydania przedmiotu umowy, przy czym obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości nastąpi od miesiąca następującego po miesiącu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży natomiast obowiązek zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste obciąża kupującego od dnia 1 marca 2015 roku.

(kserokopia ugody k. 5-7, kserokopia umowy sprzedaży k. 8-14v)

Na wniosek z dnia 5 stycznia 2015 roku pozwana w dniu 14 stycznia 2015 roku została wpisana w księdze wieczystej jako współużytkownik wieczysty do wszystkich działek przy ulicy (...).

(elektroniczne odpisy księgi wieczystej k. 53-56 i k. 57-59v)

W drodze umowy z dnia 23 września 2015 roku nastąpiło zniesienie współużytkowania gruntu i współwłasności budynków położonych na nieruchomości przy ulicy (...).

(elektroniczne odpisy księgi wieczystej k. 35, kserokopia aktu notarialnego k. 68-81)

Oплата za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obowiązująca od 2010 roku i w następnych latach wynosiła kwotę 148.640,10 zł.

(kserokopia orzeczenia k. 15-16v, pismo k. 67)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2015 roku powód poinformował pozwanego o obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), której wysokość za udział (...) od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi 50.562,27 zł.

(pismo k. 17-17v, dowód doręczenia k. 18)

Pismem z dnia 31 sierpnia 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 52.341,51 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania na wskazany rachunek bankowy powoda.

(wezwanie do zapłaty k. 20, potwierdzenie odbioru k. 21-21v)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej 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 oraz pobierania. Zgodnie z powołanymi regulacjami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnoszą 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.

Oплата 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 współzycia 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).

Oплата 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.) (wyrok SN z 17 grudnia 2008 r. I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, Nr 3, poz. 82).

W przedmiotowej sprawie, powód dochodzi należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) za 2015 rok. Pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia z uwagi na fakt, iż nie była użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości za pełny rok kalendarzowy oraz termin wymagalności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Niezbędną przesłanką dla ustanowienia i przeniesienia użytkowania wieczystego jest wpis w księdze wieczystej. Wpis ten ma, zatem charakter konstytutywny (prawotwórczy), w odróżnieniu od wpisu deklaratoryjnego. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2004 roku (IV CK 272/03, L.) stwierdził m.in.: „skoro przepis art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzależnia przeniesienie prawa użytkowania wieczystego od wpisu w księdze wieczystej, czyni wpis przesłanką powstania prawa, to nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje dopiero z chwilą

wpisu. Sytuację tę ujmuje się często w ten sposób, że przed dokonaniem wpisu osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, z wyjątkiem samego prawa". Oznacza to m.in., że Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, która oddała nieruchomość gruntową w użytkowanie wieczyste może żądać uiszczenia opłaty rocznej z tego tytułu dopiero wówczas, gdy prawo to zostanie ujawnione w księdze wieczystej. Stanowisko to potwierdził SN w wyroku z dnia 4 lutego 2005 roku (I CK 512/04, MPr 2005, Nr 5, s. 228): "zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Początek tego trwania wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego. Powstanie zaś tego prawa wymaga wpisu konstytucyjnego do księgi wieczystej. Bez wpisu prawo użytkowania wieczystego nie powstaje". (Gospodarka nieruchomościami komentarz red. P. 2014, wyd. 3)

Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania.

Art. 29 powołanej powyżej ustawy nakazuje przyjąć, że wpis użytkowania wieczystego wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku o jego dokonanie i z chwilą jego dokonania powstaje lub przechodzi na nabywcę prawo użytkowania wieczystego. Konsekwencją tego jest np., że od tej chwili liczy się termin, na jaki prawo zostało ustanowione. Od tej chwili jego nabywca może, więc także rozporządzić nabytym prawem. Skuteczność takiego rozporządzenia, dokonanego po złożeniu wniosku o wpisanie nabywcy do księgi wieczystej a przed dokonaniem tego wpisu pozostaje w zawieszeniu do chwili dokonania wpisu. Nie ma zaś podstaw do podważania tej skuteczności w razie dokonania tego wpisu. Za przyjęciem prezentowanego stanowiska przemawia również wykładnia funkcjonalna. Uznanie, że powstanie użytkowania wieczystego lub przejście tego prawa następuje – w razie dokonania wpisu nabywcy w księdze wieczystej – z chwilą złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu, pozwala, bowiem zapobiec przypadkowości wynikającej z tego, kiedy sąd wieczystoksięgowy dokona wpisu oraz pozwala uniknąć niepewności, co do sytuacji nabywcy użytkowania wieczystego, uniemożliwiającej mu skuteczne rozporządzenie nabytym prawem". (tak Sąd Najwyższy – w postanowieniu z 27.10.2006 r. (I CSK 184/06, L.)

Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, więc zobowiązanie takie można zaliczyć do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 31 stycznia 2013 r. VI ACa 804/11 L.).

W niniejszej sprawie wnioski o dokonanie wpisu prawa wieczystego użytkowania wpłynęły do sądu wieczystoksięgowego w dniu 5 stycznia 2015 roku. Sąd w dniu 14 stycznia 2015 roku wpisał pozwaną spółkę jako współużytkownika wieczystego do wszystkich działek przy ulicy (...).

Wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działki o numerach (...) (dawna działka (...)) ustalona została prawomocnym orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 18 października 2010 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt SKO.5193/2009 na kwotę 148.640,10 zł, która obowiązywała w dalszych latach. Ponieważ pozwana spółka zakupiła udział w prawie użytkowania wieczystego wynoszący (...) części, roczna opłata jej przypadająca stanowi kwotę 50.562,27 zł.

W dalszej kolejności rozważenia wymaga czy pozwana zobowiązana jest do uiszczenia pełnej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w 2015 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, z jakimi elementami stosunku użytkownika wieczystego należy wiązać opłatę roczną, tj. z danym ustanowieniem tego prawa (opłata "za ustanowienie użytkownika"), 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 użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego).

Zbycie użytkownika wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkownika wieczystego. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkownika 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 użytkownika 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 użytkownika wieczystego. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r. I CSK 692/09 LEX nr 736524)

Zgodnie z art. 111 § 1 k.c. termin oznaczony w dniach kończy się z upływem ostatniego dnia. Wedle § 2 cytowanego przepisu, jeżeli początkiem terminu oznaczonego w dniach jest pewne zdarzenie, nie uwzględnia się przy obliczaniu terminu dnia, w którym to zdarzenie nastąpiło.

Na wniosek z dnia 5 stycznia 2015 roku pozwana w dniu 14 stycznia 2015 roku została wpisana jako współużytkownik wieczysty do wszystkich działek przy ulicy (...). Skutek wpisu prawa użytkownika wieczystego do księgi wieczystej w dniu 15 stycznia 2015 roku rozciąga się zatem na okres poprzedzający ten wpis, liczony od chwili złożenia wniosku. Zatem termin, od którego winna zostać naliczana opłata, mając na uwadze również treść przepisu art. 111 k.c. - to dzień 6 stycznia 2015 roku.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości stosowanie do wielkości udziału pozwanej wynosi 50.562,27 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 138,53 zł. Pozwana była użytkownikiem wieczystym przez 360 dni 2015 roku, więc winna za ten okres uiszczyć opłatę w wysokości 49.870,80 zł, którą zasądzono w punkcie 1 wyroku. Ponadto, Sąd uznał za zasadne zasądzenie zwrotu kosztów monitu w wysokości 6,10 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 1 kwietnia 2015 roku, czyli od dnia następującego po dniu obowiązku zapłaty rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Ustawowe odsetki od kwoty 6,10 zł zostały natomiast zasądzone od dnia 10 listopada 2015 roku, czyli od daty wniesienia pozwu.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik

uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszej sprawie powód wygrał proces w 99 %, zaś przegrał w 1 %.

Po stronie powoda na koszty procesu złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł (ustalone na podstawie § 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.), która to kwota została zasądzona od pozwanej na rzecz powoda w punkcie 3 wyroku.

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. 2 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwotę 2.529 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci opłaty od pozwu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.