

Sygn. akt I C 245/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Lisowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 września 2023 roku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko Spółdzielni (...) w P. w Likwidacji

o zapłatę

o r z e k a:

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powoda Gminy P. na rzecz pozwanej Spółdzielni (...) w P. w Likwidacji kwotę 900 zł (dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 245/23

UZASADNIENIE

Powódka Gmina P. w pozwie wniesionym 4 maja 2023 roku przeciwko pozwanej Spółdzielni (...) w P. w likwidacji domagała się zasądzenia kwoty 4 961,56 złoty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 4 917 złotych od dnia 28 kwietnia 2023 roku do dnia zapłaty, tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za 2023 roku i skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie. Domagała się ponadto zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że na podstawie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 12 marca 1993 roku zawartej w formie aktu notarialnego, pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), położonej w P. przy ulicy (...), o powierzchni 669 m². Pozwana obowiązana jest do płacenia opłaty rocznej, która za 2023 rok wynosi 4 917 złotych i powinna być zapłacona do dnia 31 marca 2023 roku. Mimo upływu terminu oraz wezwania do zapłaty, pozwana opłaty nie uiściła.

Wydanym w sprawie w dniu 11 maja 2023 roku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy w Piszcu nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania.

Pozwana Spółdzielnia (...) w P. w likwidacji wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego zostało przysądzone na rzecz L. K. prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w

Piszu wydanym 31 maja 2023 roku w sprawie I Co 182/21. W tej sytuacji pozwana nie ma obowiązku zapłacić powódce opłaty za okres dłuższy aniżeli czas trwania użytkowania wieczystego.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina P. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), położonej w P. przy ulicy (...), o powierzchni 669 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Pieszku prowadzona jest księga wieczysta (...).

Umową zawartą w dniu 12 marca 1993 roku w formie aktu notarialnego, Gmina P. oddała opisaną wyżej nieruchomość Spółdzielni (...) w P. w użytkowanie wieczyste na 99 lat licząc od dnia zawarcia umowy.

Użytkownik wieczysty zobowiązał się przez czas trwania użytkowania wieczystego uiszczać opłatę roczną w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, poczynając od 1994 roku.

(dowód: umowa z dnia 12.03.1993r. k. 17-18)

Pismem z dnia 21 czerwca 2013 roku Gmina P. zawiadomiła Spółdzielnię (...) w P. o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej od 2016 roku, podając sposób wyliczenia tej opłaty i jej wysokość – 4 917 złotych.

(dowód: pismo z 21.06.2013r. k. 19)

Pismem nadanym w dniu 17 kwietnia 2023 roku, Gmina P. wezwała Spółdzielnię (...) w P. do zapłaty należności za 2023 rok w kwocie 4 945,05 złotych, doliczając odsetki za zwłokę na dzień sporządzenia wezwania w kwocie 28,05 złotych.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 20)

Postanowieniem z dnia 31 maja 2023 roku wydanym w sprawie I Co 182/21 Sąd Rejonowy w Pieszku przysądził prawo użytkowania wieczystego opisaną wyżej działkę gruntu o nr geod. (...) wraz z prawem własności posadowionego na tej działce budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, na rzecz L. K.. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 27 czerwca 2023 roku.

(dowód: postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego k. 33 akt sprawy I Co 182/21 Sądu Rejonowego w Pieszku)

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym jest, że co do zasady pozwana była zobowiązana do uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, gdyż na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego prawo to nabyła. Nie kwestionowana była wysokość całej opłaty rocznej, natomiast przedmiotem sporu było to, czy pozwana winna była uiścić całą opłatę roczną, w związku z tym, że w 2023 roku utraciła prawo użytkowania wieczystego wskutek przysądzenia go na rzecz licytanta w toku egzekucji z nieruchomości.

Z akt sprawy I Co 182/21 wynika, iż postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego uprawomocniło się w dniu 27 czerwca 2023 roku. Na podstawie wglądu do akt księgi wieczystej Sąd ustalił, iż wpisu nowego użytkownika wieczystego w oparciu o ww. postanowienie dokonano w dniu 8 grudnia 2023 roku, przy czym wpis ten ma charakter jedynie deklaratoryjny.

Obowiązki użytkownika wieczystego gruntu w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste uregulowane są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 344 ze zm.).

Zgodnie z przepisem art. 71 ust. 1 tej ustawy za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Natomiast w myśl art. 71 ust. 4, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Stosownie do art. 71 ust. 6 w razie

wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Pozwana utraciła prawo użytkowania wieczystego na skutek przysądzenia tego prawa na rzecz innej osoby. Z brzmienia art. 999 § 1 k.p.c. wynika, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Natomiast z § 2 wynika, że od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy, należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Z przytoczonych przepisów nie wynika wprost, czy wysokość opłaty rocznej powinna być powiązana z rzeczywistym okresem korzystania z tego prawa w przypadku jego zbycia czy przeniesienia w ciągu roku. Przepis art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje bowiem tylko taką sytuację, gdy prawo to w ciągu roku wygasa. W kontekście art. 238 k.c. podstawowym problemem jest stwierdzenie czy opłata roczna ma charakter podzielny czy też nie. Za podzielnością opłaty rocznej opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2010 roku wydanym w sprawie I CSK 692/09 i w wyroku z dnia 12 lutego 2014 roku wydanym w sprawie IV CSK 284/13. Stanowisko takie jest też aprobowane w orzecznictwie sądów powszechnych i w piśmiennictwie.

Podzielając taką ocenę charakteru opłaty rocznej, podkreślić należy, że z ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczególnie z przepisu określającego termin uiszczenia tej opłaty, nie sposób wywieść, że nie może być ona uiszczona przez nabywcę prawa po 31 marca danego roku. Poza tym słusznie odmawia się jej gwarancyjnego charakteru, skoro przepis art. 238 k.c. odnosi obowiązek ponoszenia tej opłaty do czasu trwania prawa. Nie budzi przy tym wątpliwości cywilnoprawny charakter tej opłaty. W końcu, jak słusznie zwraca się uwagę, interes prawno-ekonomiczny właściciela gruntu nie może korzystać z tak daleko idącej ochrony, że mogłaby prowadzić do sytuacji, iż obowiązek uiszczenia opłaty rocznej obciążałby użytkownika, któremu prawo przysługiwało tylko w pierwszym dniu danego roku. Pozostawałoby to w sprzeczności z celem opłaty (jako wynagrodzenia), a także z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

Przede wszystkim zaś użyte w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie „z góry” nie oznacza, iż opłaty tej nie można pobrać od kolejnego użytkownika wieczystego w późniejszym terminie. Takiego wniosku nie sposób wyprowadzić ani z brzmienia art. 71, ani też z przepisów Kodeksu cywilnego. Sprzeciwia się temu cywilnoprawny charakter opłaty.

Powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, któremu doręczono odpis sprzeciwu pozwanej wraz z załącznikami, nie odniosła się do zarzutów pozwanej i nie zredukowała wysokości opłaty rocznej i odsetek za opóźnienie proporcjonalnie do okresu korzystania z prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną.

Dlatego też, uznając, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki całej opłaty rocznej za 2023 rok, Sąd orzekł, jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach procesu, mając na uwadze jego wynik, Sąd orzekł na podstawie przepisu § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 265) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.