

Sygn. akt I C 110/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy w G. Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Barbara Glenc – Pośrednik

Protokolant: aplikant sędziowski Damian Baron

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2019 roku w G.

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko D. R.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w części – w zakresie kwoty 1.168,30 zł (tysiąc sto sześćdziesiąt osiem złotych i trzydzieści groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 118,43 zł (sto osiemnaście złotych i czterdzieści trzy grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. oddala wniosek o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

SSR Barbara Glenc – Pośrednik

Sygn. akt I C 110/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 sierpnia 2018 roku powódka Gmina G. domagała się od pozwanego D. R. kwoty 2.336,60 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty od kwoty 1.168,30 zł i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty od kwoty 1.168,30 zł oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego stanowiska powódka wskazała, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości będącej własnością Gminy G.. Pozwany zalega z zapłatą na rzecz Gminy G. opłat rocznych za lata 2017 i 2018. Mimo wystosowanego wezwania do zapłaty pozwany nie zapłacił zaległych należności. Powódka wskazała, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa. Roszczenie powoda opiewa na wynagrodzenia za kolejne lata trwania stosunku użytkowania wieczystego, wymagalne każdorazowo z dniem 31 marca każdego roku kalendarzowego. Zatem wynagrodzenie za każdy poszczególny rok okresu spornego jest wymagalne.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G. nakazem zapłaty z dnia 29 sierpnia 2018 roku w sprawie I Nc 2041/18 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wskazał, że nie otrzymał wezwania do zapłaty i zażądał pokrycia kosztów przez Gminę G.. Podniósł, że nie jest właścicielem mieszkania w G. przy ul. (...) -6 od 6 lutego 2017 roku. Podkreślił, że

to nie on odebrał wezwania do zapłaty, które powinny zostać doręczone na adres ul. (...) w Z., zwłaszcza że w pozwie podano jego poprawny adres. Wskazał, że za błędy urzędników konsekwencje powinna ponieść Gmina.

W piśmie z dnia 21 marca 2019 roku powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 1.168,30 złotych wraz z ustawowym odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za rok 2018 wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Powódka potwierdziła, że pozwany w dniu 6 lutego 2017 roku sprzedał lokal przy ul. (...) w G. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Jednocześnie wskazała, że pozwany nie powiadomił powódki o zmianie adresu. W związku z tym wezwanie zostało wysłane na (...) adres, a jego odbiór został potwierdzony podpisem pozwanego. Podkreśliła, że sprzedaż lokalu przez pozwanego nie jest równoznaczna z nieprzebywaniem w danym lokalu. Powódka wskazała, że pomimo sprzedaży lokalu przy ul. (...) w G. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w dniu 6 lutego 2017 roku, to na pozwanym ciążył obowiązek uregulowania opłaty rocznej za 2017 rok. Kwestia ta została uregulowana przez ustawodawcę przepisem art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomości, który został dodany do ustawy na podstawie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 roku. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Powódka zaznaczyła, że na gruncie stanu prawnego istniejącego przed 23 sierpnia 2017 roku (przed wejściem w życie wspomnianej powyżej nowelizacji), przyjmowano w doktrynie, że użytkownik, któremu prawo to przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku, nie mógł się skutecznie uchylić od obowiązku dokonania wpłaty opłaty rocznej na rzecz właściciela gruntu. Reasumując swoje stanowisko, powódka wskazała, że w stanie prawnym przed 23 sierpnia 2017 roku, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nie powodowało przejścia na nabywcę obowiązku uiszczenia ani całości, ani części opłaty. Opłata roczna może być traktowana, jako wynagrodzenie za możliwość korzystania z prawa użytkowania wieczystego, jednakże zastosowanie proporcjonalnego obciążenia stron umowy sprzedaży mogłoby nastąpić tylko w sytuacji istnienia wyraźniej podstawy prawnej analogicznie jak w przypadku art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszącego się do sytuacji wygaśnięcia prawa w trakcie roku

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielem działki położonej w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). D. R. do dnia 6 lutego 2017 roku był właścicielem lokalu przy ulicy (...) -6 w G., dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Z własnością tego lokalu związany był udział w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu przy ulicy (...) w G. w wysokości (...).

/okoliczność bezsporna – k. 27-31/

Na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w dniu 6 lutego 2017 roku D. R. sprzedał B. P. i J. P. prawo własności lokalu przy ulicy (...) -6 w G., dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek mieszczący lokal będący przedmiotem sprzedaży.

/okoliczność bezsporna - k.27-31/

Należność z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z własnością lokalu przy ulicy (...) -6 w G. za 2017 roku wynosi 1.168,30 złotych.

/okoliczność bezsporna, a nadto dowód: lista zaległości (k.5)/

Gmina G. pismem z dnia 9 maja 2018 roku wezwała D. R. do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2016 i 2017. Wezwanie to zostało doręczone na adres przy ulicy (...) -6 w G.. Na zwrotnym potwierdzeniu odbioru tego wezwania istniała adnotacja, że pismo zostało odebrane 18 maja 2018 roku przez D. R., co potwierdzone zostało podpisem.

/dowody: wezwanie do zapłaty ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru(k.6-7)/

Opisany powyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, jak również złożone do akt dokumenty, których autentyczności oraz prawdziwości treści w nich zwartych nie kwestionowała żadna ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W § 4 tego artykułu przewidziano, że sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Natomiast w myśl art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Powódka skutecznie cofnęła powództwo w zakresie kwoty 1.168,30 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty. Sąd uznał, iż cofnięcie pozwu jest dopuszczalne, gdyż okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa.

Z uwagi na powyższe, wobec skutecznego cofnięcia pozwu w części, Sąd, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Powództwo w pozostałej części okazało się zasadne jedynie w niewielkiej części.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia jest art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 2204 j.t.) zgodnie, z którym opłaty roczne za użytkowanie wieczyste 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.

Na podstawie art. 1 pkt 14 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (dalej: nowelizacja) do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami został wprowadzony art. 71 ust.7, w myśl którego, w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Przepis ten wszedł w życie 23 sierpnia 2017 roku.

W związku z wprowadzeniem powyższej regulacji w orzecznictwie powstały rozbieżności, co do możliwości podziału opłaty rocznej, której obowiązek uregulowania powstał przed wejściem w życie tej regulacji.

Sąd w składzie rozpoznającym sprawę zgadza się z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 października 2018 roku w sprawie I ACa 3/18, w którym przedstawiono stanowisko, że wprowadzenie przez ustawodawcę w nowelizacji normy wskazującej, że opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata także w sytuacji gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, wprost potwierdza odmienną dotychczasowych zasad podzielną opłaty rocznej i proporcjonalności jej uiszczenia. Oznacza to, że do opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu wymagalnej w dniu 31 marca 2017 roku, nie znajduje zastosowania przepis art. 71 ust. 7 u.g.n., który wszedł w życie w dniu 23 sierpnia 2017 roku. Tym samym opłata ta rozliczana jest proporcjonalnie do czasu, w jakim dany podmiot był użytkownikiem wieczystym w 2017 roku.

We wspomnianym wyżej wyroku wskazano, że choć przepis art. 4 ust. 1 nowelizacji stanowi, że do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w pkt 1 (przyp. tj. wszczętych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami) i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z uwzględnieniem ust. 2-4 oraz 6-8, to nie znajduje on

zastosowania do zmiany art. 71 ust. 1 u.g.n. Przepis art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej u.g.n. ma bowiem charakter proceduralny i nie odnosi się do regulacji prawa materialnego, którą jest bez wątpienia przepis art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, który określa podmiot zobowiązany (stronę obligacyjnego stosunku prawnego) do uiszczenia opłaty rocznej. Natomiast przepis art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej u.g.n. dotyczy jedynie postępowań, w czasie trwania których doszło do nowelizacji u.g.n. Tymczasem przedmiotowa sprawa nie dotyczy ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, która wszczęta byłaby przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów, a nie byłaby zakończona przed wejściem w życie przepisów nowelizujących u.g.n. Powódka dochodzi bowiem już ustalonych wcześniej opłat za użytkowanie wieczyste i do ich dochodzenia nie ma konieczności wszczynania jakiegokolwiek postępowania, o jakim mowa w art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej u.g.n.

Przeciwko uznaniu, że przepis art. 71 ust. 7 znajduje zastosowanie również do opłaty za 2017 rok, przemawia również uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw ((...) sejmowy nr (...)), według którego zmiana ta ma na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego i dopiero projektowany przepis wprowadzi zasadę, że opłatę roczną wnosi w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje. Sposób zaś wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów. Należy więc przyjąć, że ustawodawca nie uznawał, że regulacja ma jedynie charakter porządkowy lecz przyjmował, że dochodzi do zmiany regulacji i jest to rozwiązanie na przyszłość.

Na podkreślenie zasługuje przy tym okoliczność, iż gdyby podzielić stanowisko powódki, że przepis art. 71 ust. 7 znajduje zastosowanie również do opłaty za 2017 rok, prowadzioby to do pokrzywdzenia osób, które zbyły prawo użytkowania wieczystego gruntu przed dniem wejścia w życie znowelizowanych przepisów. Po wejściu w życie tych przepisów zbywcy wierzytelności mają bowiem świadomość swojej odpowiedzialności względem właściciela gruntu za całą opłatę należną za rok, w którym zbyto to prawo. Mając to na uwadze, mogą w umowie sprzedaży użytkowania wieczystego ustalić z nabywcą inne zasady rozliczenia tej opłaty między nimi. Osoby, które zbyły to prawo przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów, nie miały podstaw, by takie postanowienia umowne wprowadzać, kierując się dotychczasową wykładnią przepisów u.g.n. Zgodnie z nią już w stosunku do właściciela gruntu użytkownik wieczysty odpowiadał proporcjonalnie, jedynie za czas trwania użytkowania wieczystego w danym roku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku w sprawie I CSK 692/09 opublikowany w OSNC - ZD 2011 r., nr B, poz. 45, s. 123).

Wreszcie wskazać należy, że Sąd orzekający w tym składzie stoi na stanowisku, że wprowadzane (nowelizowane) przepisy mogą mieć moc wsteczną, jedynie w szczególnie uzasadnionych sytuacjach i tylko gdy ustawa wyraźnie tak stanowi. Wszelkie wątpliwości muszą być rozumiane na korzyść uznania, że nowowprowadzany przepis nie znajduje zastosowania do zdarzeń i stanów prawnych mających miejsce w przeszłości. Wynika to z zasady wyrażonej w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Zasada nieretroakcji znajduje potwierdzenie również w art. 3 k.c.

Reasumując, Sąd orzekający w tym składzie stoi na stanowisku, że do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2017 roku, która stała się wymagalna w dniu 31 marca 2017 roku, nie ma zastosowania przepis art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wprowadzony w dniu 23 sierpnia 2017 roku. Przepis ten może mieć zastosowanie dopiero do opłat za rok 2018 i następných.

Mając na uwadze powyższe, Sąd przyjął, że pozwany był zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za 2017 rok jedynie za okres, w którym to jemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego w 2017 roku, to jest do dnia 6 lutego 2017 roku. Skoro pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego w 2017 roku przez 37 dni z 365 dni w całym roku, pozwany był zobowiązany do zapłaty 37/365 całej opłaty w wysokości 1.168,30 złotych.

Sąd, na podstawie art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami zasądza do pozwanego na rzecz powódki 118,43 złotych, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki od należności głównej, zgodnie z żądaniem pozwu. Zgodnie ze wskazanym już art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Nie ulega zatem wątpliwości, że opłata roczna za 2017 rok była wymagalna z dniem 31 marca 2017 roku i od dnia następnego powódka mogła żądać odsetek za opóźnienie. Nie ma przy tym znaczenia, czy pozwanego wezwano do zapłaty opłaty, skoro jego obowiązek oraz termin płatności wynikały z ustawy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Pozwany wygrał proces w 95 %, jednakże nie poniósł w tej sprawie żadnych kosztów. Natomiast powódka żądała zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, które przysługiwałyby jej co najwyżej w 5%. Orzeczenie zawarte w punkcie 4 wyroku jest więc konsekwencją przyjęcia przez Sąd, że to powódka winna pokryć koszty postępowania w całości, zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c., nawet w części, w jakiej sprawę wygrała.

SSR Barbara Glenc-Poślednik