

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 listopada 2017 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Urząd Miasta Ł. przeciwko (...) spółka z o.o. w Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego (...) spółka z o.o. w Ł. na rzecz powoda Miasta Ł.- Urząd Miasta Ł. kwotę 919,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty (pkt 1); umorzył postępowanie w zakresie kwoty 2.945,25 zł (pkt 2) oraz oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 3). Ponadto Sąd zasądził od powoda Miasta Ł.- Urząd Miasta Ł. na rzecz pozwanego (...) spółka z o.o. w Ł. kwotę 802,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo, to jest w zakresie żądania co do kwoty 2.025,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tek kwoty od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz w części orzekającej o kosztach postępowania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 238 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegająca na przyjęciu, że opłata za użytkowanie wieczyste nie ma charakteru rocznego, jest zależna od okresu rzeczywistego trwania tego prawa i podlega stosownemu obniżeniu w razie korzystania z tego prawa przez użytkownika wieczystego przez okres krótszy niż 12 miesięcy, podczas gdy w zaistniałym stanie faktycznym istotne jest tylko istnienie prawa użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym w dniu 1 stycznia każdego roku;

b) art.71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że opłata za użytkowanie wieczyste jest zależna od okresu rzeczywistego trwania prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku i podlega stosownemu obniżeniu w przypadku zbycia tego prawa w ciągu roku, podczas gdy z powołanego przepisu wynika jednoznacznie, że jest ona wnoszona / co do zasady / w terminie do dnia 31.03. każdego roku z góry za dany rok bez konieczności odrębnego wezwania co oznacza, że opłata ta ma charakter niepodzielny, obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje z dniem 1 stycznia każdego roku, a termin do dnia 31 marca każdego roku jest terminem płatności i wymagalności tego roszczenia;

c) art.71 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – przez jego zastosowanie, ustalenie i zasądzenie wysokości opłaty w sposób proporcjonalny do okresu trwania prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku, choć brak dowodów na okoliczność wygaśnięcia prawa w trakcie roku. Przepis ten jest wyjątkiem od zasady niepodzielności opłaty rocznej, dotyczy wyłącznie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku i nie dotyczy stanu faktycznego w rozpoznawanej sprawie, a to zbycia użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego. Przepis ten jest przepisem *lex specialis* w stosunku do art.41 ust.4 ustawy, dlatego nie powinien być przenoszony na inne zdarzenia prawne – nie powodujące wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego;

d) art.33 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – przez przyjęcie, że zbycie prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego powoduje jego wygaśnięcie i jest stanem faktycznym pozwalającym na proporcjonalne ustalenie opłaty rocznej;

e) art.71 ust.7 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – przez jego niezastosowanie, podczas gdy w stanie faktycznym będącym podstawą rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku, a pozwany był użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia 2015 r. i powinien uiścić opłatę roczną w całości;

f) art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – poprzez przyjęcie, że użytkowanie wieczyste powstaje z dniem sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego to prawo, podczas gdy powstaje ono z chwilą wpisu do księgi wieczystej, co doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd przysługującej powodowi należności, obliczonej do dnia sporządzenia aktu notarialnego;

2. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego zebranego w sprawie wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami polegających na przyjęciu, iż zaistniały w sprawie stan faktyczny daje podstawę dla przyjęcia wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego i proporcjonalnego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, podczas gdy brak dowodów na tę okoliczność, skutkiem czego Sąd błędnie ustalił przysługującą powodowi należność.

W oparciu o wskazane zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości tj. także co do kwoty 2.025,36 z. /części oddalonej/ wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa sądowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, co skutkuje jej oddaleniem.

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹⁰ § 1 i § 2 k.p.c. rozpoznał apelację na rozprawie w składzie jednego sędziego. Zaznaczyć należy również, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Natomiast stosownie do art. 505¹³ § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W postępowaniu uproszczonym apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest tu ponowne rozpoznanie sprawy, ale wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez Sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy, apelacja ograniczona wiąże Sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w apelacji skarżący (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. III CZP 49/07, publ. OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 55).

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez apelującego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. W ramach podniesionego zarzutu strona apelująca zmierza do wykazania wyprowadzenia przez Sąd I instancji z materiału dowodowego zebranego w sprawie wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami polegających na przyjęciu, iż zaistniały w sprawie stan faktyczny daje podstawę dla przyjęcia wygaśnięcia prawa użytkowania

wieczystego i proporcjonalnego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w sytuacji, gdy w ocenie strony apelującej brak jest dowodów na tą okoliczność.

Przede wszystkim prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Skuteczne podniesienie tego zarzutu wymaga przeprowadzenia wyводу jurydycznego wykazującego, że dokonana ocena dowodów nie ma przymiotu wszechstronności lub została przeprowadzona z naruszeniem zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Zatem dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. koniecznym jest przy tym wykazanie, które to konkretnie dowody były przedmiotem błędnej oceny Sądu oraz z jakich przyczyn. Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Apelujący, jak wynika z uzasadnienia apelacji, nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych, co brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych wniosków. Tymczasem przepis

art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków, bądź też ich brak. Zarzut ten w istocie jest zarzutem przeciwko ocenie prawnej sprawy dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, zdaniem skarżącego błędnej.

Nietrafne są zarzuty naruszenia norm prawa materialnego, tj.: art. 238 k.c., art.71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art.71 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 33 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art.71 ust.7 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że zbycie prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego powoduje jego wygaśnięcie i jest stanem faktycznym pozwalającym na proporcjonalne ustalenie opłaty rocznej.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego dnia 25 listopada 2010 roku w sprawie I CSK 692/09, które nie umknęło również uwadze Sądu I instancji, iż „opłata roczna pozostaje odpowiednio skorelowana z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej”. Wskazać również należy, że obowiązek zapłaty opłaty rocznej jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 238 k.c., ma charakter zobowiązania realnego, obciążającego każdorazowego użytkownika wieczystego za czas trwania jego prawa, a więc nie zawsze za cały rok kalendarzowy. Podstawowym uprawnieniem użytkownika wieczystego jest możliwość korzystania z cudzego gruntu z wyłączeniem innych osób (art. 233 k.c.). Prawo użytkowania wieczystego niewątpliwie obejmuje uprawnienie do posiadania i używania gruntu, pobierania pożytków oraz innych dochodów z gruntu, jak i możliwość rozporządzania nim. Zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99, OSNC 2003, nr 2, poz. 23) przyjmuje się, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty 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. Implikuje to konstatację o istnieniu nierozzerwalnego związku ponoszenia opłaty rocznej z rzeczywistym czasem trwania użytkowania wieczystego. Istnienie tego związku przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 244/02, opowiadając się za proporcjonalnym zmniejszeniem opłaty rocznej w stosunku do czasu trwania użytkowania wieczystego, wyraźnie zaś sformułował to stanowisko w wyroku z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99 (OSNC 2003, nr 2, poz. 23). Przyjęto, że żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji, w której prawo użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez uprawnionego nie jest możliwe ze względu na obciążenie tego prawa użytkowaniem przysługującym osobie trzeciej, nie może korzystać z ochrony prawnej, jeżeli obciążenie to nie było ujawnione użytkownikowi wieczystemu. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, I CSK 692/09 (OSNC – ZD 2011, nr B, poz. 45, s. 123), Sąd ten stanowczo 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, przy czym Sąd Najwyższy jednoznacznie odwołał się do normy art. 238 k.c.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego, przyjęcie stanowiska powoda i żądanie przez właściciela gruntu poniesienia przez pozwanego pełnej opłaty rocznej, w sytuacji, gdy jak wynika z akt sprawy w dniu

24 kwietnia 2015 roku użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości zostało przeniesione na inny podmiot nie miałyby uzasadnionych podstaw prawnych. Zatem obowiązek zapłaty opłaty rocznej wbrew sugestiom apelującego nie obciążał strony pozwanej w pełnej wysokości, tylko proporcjonalnie do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego.

Rację ma strona apelująca, wskazując, iż wpis prawa wieczystego użytkowania ma charakter konstytutywny. Świadczy o tym treść art. 27 zd. drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika wymóg wpisu w księdze wieczystej zarówno

w przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jak i w przypadku przenoszenia prawa użytkowania wieczystego na inną osobę. Wpis do księgi ma więc w tych przypadkach znaczenie konstytutywne. Zatem prawo użytkowania wieczystego nie powstaje bez wpisu do księgi wieczystej. Dotyczy to także odpowiednio przeniesienia tego prawa. Wypada jednak dodać, że zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis do księgi ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a więc prawo powstanie w istocie z dniem złożenia wniosku, który stał się podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2014 roku, I ACa 242/14, Lex numer 1498973 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2004 r. sygn. akt II CK 480/03, Lex numer 589959).

Jak wynika z akt sprawy wnioski o dokonanie wpisu w księdze wieczystej wpłynęły do sądu wieczystoksięgowego w dniu 29 kwietnia 2015 roku (wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 40-45), a zatem pozwanej spółce służyło prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia do 29 kwietnia 2015 roku, a nie jak przyjął Sąd I instancji w okresie od 1 stycznia do 24 kwietnia 2015 roku. Niemniej jednak uchybienie to nie wpłynęło znacząco na rozstrzygnięcie w przedmiocie należnej powodowi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.