

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2016 roku w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...) przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w Ł. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w pkt 1 – zasądził
od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16.150,03 zł z ustawowymi odsetkami od dnia
30 listopada 2013 roku do dnia zapłaty, w pkt 2 – zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.017,00 zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania oraz w pkt 3 – nakazał pobrać
od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia
w Ł. kwotę 808,00 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

U podstaw powyższego orzeczenia leżały poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, w świetle których w
dniu 27 marca 2014 roku Gmina Miejska P. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarły umowę
sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 4.2048 ha objętej księgą wieczystą o numerze (...).
W § 1 umowy ustalono m.in., że nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa,
zaś nabywca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Skarbu Państwa opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
przedmiotowej nieruchomości. Opłatę roczną za rok 2014 strony umowy miały ponosić proporcjonalnie do
wykorzystanego okresu tego prawa.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 14.853,88 zł tytułem opłaty rocznej za
użytkowanie wieczyste. Podstawą wyliczenia opłaty było przyjęcie, że pozwanego obciąża opłata w wysokości 280/365.

W odpowiedzi złożonej powodowi w dniu 28 kwietnia 2014 roku strona pozwana reprezentowana przez wiceprezesa
M. B. złożyła wniosek o rozłożenie opłaty rocznej na raty. Strona powodowa nie wyraziła zgody na rozłożenie
należności na raty, wskazując, że pozwany zobowiązał się do poniesienia opłaty w proporcjonalnej wysokości
w treści aktu notarialnego.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy oparł się na dokumentach złożonych zarówno przez powoda, jak i
pozwanego. Za chybiony uznał zarzut strony pozwanej,
że powód nie dowiódł zasadności swojego roszczenia i powództwo winno zostać oddalone jako nieudowodnione.
Wskazał, że choć pozwany zakwestionował dowody strony powodowej, sam przedłożył dowody na potwierdzenie
okoliczności, którym w toku rozprawy zaprzeczył. Uznał, że zmianie uległ numer księgi wieczystej prowadzonej
dla nieruchomości przy ul. (...). Jednak zmiana numeracji urzędowego rejestru wynika z wydruku załączonego do
sprzeciwu pozwanego. Nieruchomość o powierzchni wskazanej w akcie notarialnym dokumentującym sprzedaż, na
którą w pozwie powołał się powód została przeniesiona do innego urządzenia ewidencyjnego. Z wydruku złożonego
przez pozwanego, którego treści powód nie zaprzeczył, wynika, że pozwany jest użytkownikiem nieruchomości objętej
pozmem. Pozwany sam udokumentował fakt nabycia prawa przedkładając umowę
w przepisanej prawem formie, zaś załączając wydruk pośrednio przyznał, że prawo powstało, ponieważ zostało
ujawnione w księdze wieczystej, której wydruk pozwany przywołał jako załącznik do sprzeciwu. W ocenie Sądu
Rejonowego nie miało znaczenia zatem, że powód załączył nieaktualny wydruk do pozwu, który obrazuje treść księgi
wieczystej według stanu na dzień 29 września 2014 roku oraz fakt, że pozwany nie został wymieniony w księdze
wieczyste o numerze (...) jako użytkownik wieczysty. Sąd I instancji wskazał, że nie oparł się na wydrukach z k. 11 –
16, bowiem stan prawny nieruchomości obrazują wydruki przedłożone przez pozwanego i niekwestionowane przez
powoda.

Sąd I instancji uznał, że powództwo było zasadne w całości.

Zważył, że zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.

z 2014 r., poz. 518 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie do art. 71 ust. 4 ustawy 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.

Sąd Rejonowy wskazał, że spornym w sprawie było przede wszystkim, czy dopuszczalne jest dochodzenie opłaty proporcjonalnie do czasu wykonywania prawa użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym, czy też opłata ma niepodzielny charakter i obciąża użytkownika wieczystego, któremu prawo to służy na dzień 1 stycznia każdego roku.

W odniesieniu do tej kwestii Sąd I instancji wskazał, że podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. akt I CSK 692/09, zgodnie z którym 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. Stanowisko to zostało potwierdzone również w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 roku, sygn. akt I CSK 408/13, gdzie podkreślono, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest podzielna i powiązana z czasem bycia uprawnionym. Powołując się również na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 roku, sygn. akt III CZP 47/04 Sąd I instancji wskazał,

że opłata roczna ma cywilnoprawny charakter. Obowiązek uiszczania opłat wynika wprost z ustawy, jednak ustalenie wysokości rocznej następuje w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku zaś nabycia użytkowania wieczystego z mocy prawa przez państwowe i komunalne osoby prawne, warunki użytkowania wieczystego, w tym wysokość opłaty rocznej, ustala się w decyzji uwłaszczeniowej wojewody i organu wykonawczego gminy. Opłata stanowi ekwiwalent za czas korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych podmiotów.

Powołując się na powyższą argumentację Sąd Rejonowy uznał, że nie ma żadnej podstawy do wykluczenia podzielnego charakteru wierzytelności powoda z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2014 rok. A zatem pozwany odpowiada proporcjonalnie do czasu, w jakim był użytkownikiem wieczystym.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zasadzając je w całości od pozwanego na rzecz powoda. W ocenie Sądu Rejonowego na koszty te złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika – 2.400 zł, wraz z opłatą skarbową – 17 zł, a nadto koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym wywołane zażaleniem strony pozwanej na postanowienie z dnia 4 maja 2015 roku.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Skarżący zarzucił wyrokowi:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydanego rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, że pozwanemu przysługuje w sprawie legitymacja procesowa bierna,
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia, tj. art. 109 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt III Cz 2209/15, pomimo że powód do zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku nie zgłosił wniosku o przyznanie tych kosztów, co skutkowało wygaśnięciem roszczenia powoda w tym zakresie,
3. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015. 1774 z późn. zm) oraz art. 238 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że:

a) zobowiązanym do wniesienia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w pełnej wysokości jest podmiot, któremu prawo to nie przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku, za który ma zostać wniesiona opłata,

b) zmiana użytkownika wieczystego, jaka następuje w danym roku kalendarzowym ma wpływ na obowiązek wniesienia opłaty rocznej przez tego, komu prawo to przysługiwało w dniu 1 stycznia tego roku oraz na wysokość tej opłaty.

Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania za obie instancje (w tym kosztów postępowania zażaleniowego w sprawie III Cz 2209/15) według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i jako trafnie i prawidłowo ocenione oraz logicznie wywiedzione ze zgromadzonego materiału dowodowego, przyjął za własne. W ocenie dowodów Sądu I instancji nie sposób dopatrzyć się niespójności czy niejasności, które by ją podważały czy dyskredytowały.

Podniesiony w apelacji zarzut błędnych ustaleń faktycznych w zakresie istnienia legitymacji biernej pozwanego w istocie nie dotyczył prawidłowości oceny zebranego materiału dowodowego i wysnutych z niego wniosków. Sąd Rejonowy bowiem dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o dokumenty przedstawione przez obie strony, a nadto okoliczności dotyczące nabycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego były bezsporne. Tak sformułowany zarzut sprowadzał się do kwestionowania prawidłowości ustalenia przez Sąd Rejonowy podstaw odpowiedzialności pozwanego w oparciu o przepisy prawa materialnego, a zatem stanowił powielenie zarzutu naruszenia prawa materialnego, a to jest art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015. 1774 z późn. zm) oraz art. 238 k.c.

Istotą sporu było istnienie odpowiedzialności pozwanego za zapłatę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustalonej proporcjonalnie za czas korzystania z tego prawa w roku, kiedy pozwany stał się użytkownikiem wieczystym.

Bezsporna była okoliczność, że pozwany – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. – w dniu 27 marca 2014 roku nabył od Gminy Miejskiej P. na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. nr (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w obrębie (...) jako działki nr (...) o pow. 42048 m². Powód dochodzi od pozwanego zapłaty kwoty 14.853,88 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Podstawą wyliczenia opłaty było przyjęcie, że pozwanego obciąża opłata proporcjonalnie do czasu korzystania z prawa użytkowania wieczystego w 2014 roku za okres 280 dni.

Wbrew zarzutowi Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015. 1774 z późn. zm) oraz art. 238 k.c. Sąd Okręgowy podzielił w całości zajęte w tej mierze przez Sąd Rejonowy stanowisko wraz z wskazaną w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia argumentacją.

Ustawodawca w art. 71 ust. 4 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) uregulował termin uiszczenia opłat rocznych i wskazał, że opłaty te są należne z góry za dany rok. Przepis ten stanowi, że 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.

W ocenie Sądu Okręgowego płatność z góry nie może jednak wykluczać możliwości rozliczenia tej opłaty w przypadku zaistnienia sytuacji powodujących konieczność podziału opłaty rocznej proporcjonalnie do czasu, w którym prawo danemu podmiotowi przysługiwało. Obowiązek zapłaty rocznej należy wiązać z okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego danemu podmiotowi w danym roku. 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.

Wynika to również wprost z treści art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza opłatę roczną przez czas trwania swego prawa. Wynikający z art. 238 k.c. obowiązek jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu to prawo w danym okresie przysługuje. W wypadku zatem zbycia praw, zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem (art. 238 KC) (por. wyr. SN z 25.11.2010 r., I CSK 692/09).

Zdaniem Sądu Okręgowego należy w pełni zaaprobować stanowisko wyrażone na gruncie dominującego nurtu orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którym ujmując zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., 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 to prawo przysługuje nabywcy (za czas trwania tego prawa). Opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, lecz świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c., ponieważ może być one spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13).

Konsekwencją podzielnego charakteru opłaty i jej powiązania z czasem bycia uprawnionym jest przyjęcie, że użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku, stosownie do art. 71 ust. 6 cytowanej ustawy, żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty). Jeżeli jednak nie wniesie w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego. Nie ma żadnych przesłanek, aby poszukiwać w tym stanie rzeczy odpowiedzialności solidarnej zbywcy i nabywcy użytkowania wieczystego w danym roku, ponieważ w świetle prawa polskiego solidarność może wynikać wyłącznie z ustawy lub czynności prawnej, a w tym wypadku nie występuje żadna z tych podstaw (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 roku, I CSK 408/13).

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże zatem każdego kolejnego nabywcę tego prawa (por. wyr. SN z 16.12.1999 r., II CKN 639/98, OSN 2000, Nr 6, poz. 121), a zatem każdorazowego użytkownika wieczystego gruntu. Obowiązek uiszczania określonej (corocznej) kwoty z tytułu użytkowania wieczystego powstaje od chwili konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej, przy uwzględnieniu jednak zasady, zgodnie z którą wpis ten ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis (por. uchw. SN z 21.5.2002 r., III CZP 29/02, OSN 2003, Nr 6, poz. 76). W pewnym więc skrócie można przyjąć, że obowiązek ten powstaje z datą złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej (por. wyr. SA w Warszawie z 9.10.2008 r., VI ACA 245/08, Wspólnota 2009, Nr 14, s. 28).

Pozwany niesłusznie podnosił, że obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstał w dniu 1 stycznia 2014 roku, kiedy nie był jeszcze użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, dlatego obciążał w całości poprzednika prawnego – Gminę Miejską P.. W ocenie Sądu Okręgowego takie stanowisko jest nieuprawnione, gdyż nie uwzględnia charakteru opłaty rocznej, która w świetle przytoczonych przepisów stanowi ekwiwalent za korzystanie z gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie. Tym samym opłata ta obciąża proporcjonalnie każdego z użytkowników wieczystych w danym roku za czas przysługiwania im tego prawa. Żądanie od pozwanego zapłaty opłaty rocznej obliczonej proporcjonalnie za okres od dnia nabycia prawa – od dnia 27 marca 2014 roku do końca roku kalendarzowego – 31 grudnia 2014 roku było zatem uprawnione.

Zasadny okazał się natomiast zarzut dotyczący naruszenia art. 109 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt III Cz 2209/15.

Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Z kolei w myśl art. 109 § 1 k.p.c. roszczenie o zwrot kosztów wygasa, jeśli strona najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia nie złoży sądowi spisu kosztów albo nie zgłosi wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. O kosztach należnych stronie działającej bez adwokata, radcy prawnego lub rzeczownika patentowego sąd orzeka z urzędu.

Sąd Rejonowy rozstrzygając o zwrocie kosztów procesu na rzecz powoda, błędnie uwzględnił również koszty postępowania wywołanego zażaleniem pozwanego

na postanowienie z dnia 4 maja 2015 roku w przedmiocie niewłaściwości. Zażalenie pozwanego zostało oddalone, jednakże powód nie sformułował wniosku o zwrot kosztów postępowania zażaleniowego. Strona powodowa nie wniosła odpowiedzi na zażalenie,

jak również w dniu 13 lipca 2016 roku przez zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia pełnomocnik powoda nie złożył wniosku o zasądzenie

na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego w sprawie III Cz 2209/15,

co spowodowało wygaśnięcie roszczenia powoda w tym zakresie. Stanowisko skarżącego, jakoby do zasądzenia kosztów w postępowaniu zażaleniowym wystarczający był wniosek złożony w pozwie jest nieprawidłowe. Obowiązek zgłoszenia wniosku o zasądzenie kosztów procesu aktualizuje się odrębnie w każdej instancji, wobec czego złożenie odpowiedniego żądania w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie jest wystarczające, aby uzyskać na jego podstawie także zwrot kosztów postępowania zażaleniowego. Postępowanie zażaleniowe stanowi postępowanie odwoławcze, a żądanie zwrotu związanych z tym kosztów powinno zostać wyraźnie sformułowane jako odrębne żądanie. Dodatkowo wskazać należy, że strona powodowa nie poniosła żadnych kosztów postępowaniu zażaleniowym, zatem nie było podstaw do ich zasądzenia przez Sąd I instancji.

W tym stanie rzeczy na koszty postępowania podlegające zwrotowi złożyły się koszty zastępstwa procesowego powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił punkt 2 zaskarżonego wyroku, w ten sposób, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 3.017 zł obniżył do kwoty 2.417 zł.

W pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę w całości, w związku z czym powinien zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty procesu. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego

na rzecz powoda kwotę 2.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

w postępowaniu apelacyjnym. Wynagrodzenie pełnomocnika zostało ustalone na podstawie

§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu pierwotnym (Dz. U. 2015 r., poz. 1800).