

Sygn. akt VIII C 331/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – (...)

przeciwko J. B.

o zapłatę 12.099,50 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.099,50 zł (dwanaście tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 331/18

## UZASADNIENIE

W dniu 9 października 2017 roku powód Skarb Państwa – (...) reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu J. B. powództwo o zasądzenie kwoty 12.099,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 260/06 z dnia 16 stycznia 2006 roku pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości (działek (...)) za rok 2017 wynosiła 11.946 zł, zgodnie z wypowiedzeniem wysokości stawki rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 17 grudnia 2009 roku i winna być ona zapłacona do 31 marca 2017 roku. Pomimo wezwań do zapłaty użytkownik wieczysty nie uiścił opłaty rocznej za 2017 rok dochodzonej pozwem, przy czym pismem z dnia 6 czerwca 2017 roku poinformował, że zbył prawo użytkowania wieczystego i w treści umowy uzgodnił z nabywcą, że to on uiści opłatę roczną. **(pozew k. 3-6).**

W dniu 28 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9471/17), który pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, zaskarżył sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji biernej i podkreślił, że sprzedał nieruchomość nr KW (...) wraz z prawem użytkowania wieczystego tej nieruchomości (działki (...)) na rzecz (...) Sp. z o.o., a strony tej umowy uzgodniły, że nabywca zapłaci opłatę za

użytkowanie wieczyste za 2017 rok. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 37, sprzeciw k. 43-47).**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości. **(odpowiedź na sprzeciw k. 64-66).**

Na rozprawie w dniu 3 października 2018 roku pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Podniósł, że przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami został znowelizowany w lipcu 2017 roku, zatem nie obowiązywał w styczniu 2017 roku, a wcześniejsze orzecznictwo co do tego kogo obciąża obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było rozbieżne w tych stanach faktycznych, gdzie doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy w trakcie danego roku. Podniósł, że pozwanego winna obciążać opłata do daty zbycia prawa, a następnie wniósł o oddalenie powództwa w całości. **(protokół rozprawy k. 86-87).**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

J. B. jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej w gminie T., w obrębie Ż. PGR, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 23.098 m<sup>2</sup>, obowiązany był wnosić przez cały okres użytkowania wieczystego opłatę roczną w ustawowym terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, bez dodatkowego wezwania, przy czym od dnia 1 stycznia 2010 roku opłata roczna wynosiła 11.946 zł. **(okoliczności bezsporne, kserokopia informacji o działce k. 10-11, kserokopia wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego k. 23-24, kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 25-32).**

Pozwany nie uiszczył w terminie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za 2017. **(okoliczność bezsporna)**

W dniu 12 kwietnia 2017 roku pozwany J. B. zawarł z (...) Sp. z o.o. w K. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działek (...), objętych księgą wieczystą nr (...) (§ 5 aktu notarialnego), przy czym w § 7 umowy sprzedaży jej strony ustaliły, że kwota podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości i praw naliczone za 2017 rok będą obciążały kupującą Spółkę.

W dniu 30 czerwca 2017 roku pozwany J. B. zawarł z (...) Sp. z o.o. w K. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działek (...), objętych księgą wieczystą nr (...), jako, że Burmistrz Gminy T. nie złożył oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W treści tego aktu (§ 8) wskazano także, że w związku z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego udokumentowaną aktem, stawający żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego m.in. żądanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., jako użytkownika wieczystego. Nie wiadomo jednak czy i kiedy wniosek o dokonanie powyższego wpisu został przez notariusza złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (np. czy nastąpiło to jeszcze 30 czerwca czy też może 1 lipca 2017 roku lub później). **(wypis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) k. 50-54, wypis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) k. 55-57)**

Na dzień zamknięcia rozprawy pozwany winien zapłacić powodowi z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za 2017 rok – 11.946 zł, która to kwota była płatna do 31 marca 2017 roku, zaś ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty 11.946 zł od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia 6 czerwca 2017 roku wynoszą 153,50 zł. **(wyliczenie należności, wezwania do zapłaty, pisma k. 8-9, k. 12-22, okoliczności bezsporne).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Bezspornym był fakt, że pozwany jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej w gminie T., w obrębie Ż. PGR, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), obowiązany był wnosić przez cały okres użytkowania wieczystego opłatę roczną w ustawowym terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, bez dodatkowego wezwania, przy czym od dnia 1 stycznia 2010 roku opłata roczna wynosiła 11.946 zł i pozwany nie uiścił w terminie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za 2017.

W przedmiotowej sprawie podstawę odpowiedzialności pozwanego regulują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2014, poz. 518 ze zm.), zwanej dalej ustawą. Na podstawie art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie natomiast z art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W świetle 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. 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.

Jak wynika z powyższych przepisów, obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, ustawowy oraz okresowy. Obowiązek ten powstaje przy tym co roku z dniem 1 stycznia, termin zapłaty opłaty rocznej przypada na dzień 31 marca danego roku, z góry za dany rok, zobowiązanym do zapłaty opłaty rocznej jest zaś podmiot, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji biernej i powołał się na fakt, że sprzedał prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (działki (...)) na rzecz (...) Sp. z o.o., a strony tej umowy uzgodniły, że nabywca zapłaci opłatę za użytkowanie wieczyste za 2017 rok.

Okolicznością wprost wynikającą z treści aktu notarialnego było ustalenie stron umowy z dnia 12 kwietnia 2017 roku – J. B. i (...) Sp. z o.o. w K. – dotyczące tego, że kwota opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości naliczona za 2017 rok będzie obciążała kupującą Spółkę, jednak jest to jedynie porozumienie pomiędzy zbywcą prawa a jego nabywcą, które nie ma wpływu na określenie podmiotu obowiązującego do wniesienia opłaty rocznej.

Należy zauważyć, że w okresie przed 23 sierpnia 2017 roku w przepisach tak Kodeksu cywilnego, jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie było regulacji określającej zasady uiszczania opłaty rocznej w przypadku zbycia użytkowania wieczystego w trakcie roku. Do czasu wprowadzenia przepisu art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiska dotyczące skutków zbycia użytkowania wieczystego przed końcem roku kalendarzowego nie były jednolite.

W literaturze silnie popierany był pogląd, że dłużnikiem właściciela z tytułu opłaty rocznej jest zawsze podmiot, któremu przysługiwał status użytkownika wieczystego w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Wśród głównych argumentów za taką tezę powoływano treść art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok i mają one charakter „rocznego, gwarancyjnego i ryczałtowego” wynagrodzenia. Ponadto, odwoływano się do niepodzielności opłaty rocznej i konieczności obowiązywania przepisu o randze ustawowej, który mógłby dopuścić „dzielenie” opłaty rocznej (za taki wyjątkowy przepis uznawano jedynie art. 71 ust. 6 ustawy). Dokonywano także analogii z czynszem najmu lub dzierżawy, który może być płatny jednorazowo i z góry za okres planowanego korzystania z rzeczy, choćby okres ten był krótszy. Zwracano uwagę, że podmiotowa konkretyzacja stosunku obligacyjnego, którego treścią jest uiszczenie opłaty, następuje w dniu 1 stycznia danego roku. Inni przedstawiciele doktryny powoływali się z kolei na „prawnorzeczowy charakter opłaty”, która związana jest z nieruchomością, a nie podmiotem będącym użytkownikiem wieczystym. Podkreślano także, że przyjęcie proporcjonalnego podziału

opłaty wzbudza wątpliwości w zakresie ustalenia terminu zapłaty poszczególnych części opłaty, a tym samym braku możliwości wypełnienia dyspozycji normy z art. 71 ust. 4 ustawy, określającej jednak jasno termin zapłaty „z góry”.

Zgodnie z drugim, zasadniczym stanowiskiem, praktycznie jednolicie przyjmowanym w orzecznictwie, ale mającym ograniczone poparcie w literaturze, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego podlegała proporcjonalnemu podziałowi między zbywcę i nabywcę tego prawa. Za tym rozwiązaniem powołano kilka argumentów, w tym przede wszystkim podzielny charakter świadczenia z tytułu opłaty oraz okoliczność, że stanowi ona wynagrodzenie (ekwiwalent) za korzystanie z nieruchomości. Zasada proporcjonalnego podziału opłaty znajdowała także zastosowanie, jeśli doszło do zbycia użytkowania wieczystego przed uiszczeniem opłaty. Należy dodać, że chwilą miarodajną dla ustalenia proporcji była data złożenia wniosku o wpis przez nabywcę prawa, zgodnie z zasadą wstecznej mocy wpisu.

To drugie stanowisko, dominujące w judykaturze, podziela także Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie. Należy także przypomnieć, że wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, dopiero więc z chwilą jego dokonania powstaje prawo użytkowania wieczystego, czy też nabywca tego prawa staje się użytkownikiem wieczystym.

W przedmiotowej sprawie pozwany wykazał wprawdzie, że w dniu 30 czerwca 2017 roku zawarł z (...) Sp. z o.o. w K. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działek (...), objętych księgą wieczystą nr (...), a w treści tego aktu (§ 8) wskazano, że w związku z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego udokumentowaną aktem, stawający żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego m.in. żądanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., jako użytkownika wieczystego. Nie wiadomo jednak czy i kiedy wniosek o dokonanie powyższego wpisu został przez notariusza złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (np. czy nastąpiło to jeszcze 30 czerwca czy też może 1 lipca 2017 roku lub później).

Pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie złożył przy tym żadnych wniosków dowodowych zmierzających do wykazania kiedy dokładnie nabywca prawa został wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, a nie wynikało to z żadnego innego dokumentu złożonego przez strony do akt sprawy. Zasadniczo zatem, pozwany winien uiścić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2017 rok proporcjonalnie do okresu trwania jego prawa, tyle, że skoro nie wykazał kiedy nabywca (czy też w tym przypadku działający w jego imieniu notariusz) złożył taki wniosek o wpis do księgi wieczystej (notariusz winien zrobić to co do zasady w dniu sporządzenia aktu, ale w razie niedziałania systemu informatycznego mógłby to uczynić np. dnia następnego) (a wpis ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o jego dokonanie), należało uznać, że pozwany nie wykazał iż jego prawo trwało krócej niż rok kalendarzowy oraz dokładnie do kiedy, co winno być precyzyjnie wykazane z dokładnością co do jednego dnia, w kontekście konieczności proporcjonalnego podzielenia opłaty rocznej.

Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. W przedmiotowej sprawie to pozwany winien udowodnić do kiedy dokładnie był użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, chcąc zwolnić się od obowiązku zapłaty opłaty rocznej w całości. Stosownie bowiem do treści art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Wskazać przy tym należy, że obowiązujące przepisy (art. 207 § 6 k.p.c.) nakazują stronom przytaczanie okoliczności faktycznych i dowodów, co do zasady wraz z pierwszym pismem, w którym zajmuje stanowisko w sprawie (pozwie, odpowiedzi na pozew, sprzeciwie). Już zatem w treści sprzeciwu pozwany winien niezwłocznie przedstawić wszelkie wnioski dowodowe i dowody na uzasadnienie swoich twierdzeń faktycznych (B. K., Rozważania o "braku zwłoki" jako podstawie uwzględnienia spóźnionego materiału procesowego na gruncie art. 207 § 6 oraz 217 § 2 k.p.c. Artykuł. S. P.. (...) -148). Przepis § 2 art. 217 k.p.c. jasno wskazuje, że fakty i dowody winny być przytaczane „we właściwym czasie” pod rygorem ich pominięcia jako spóźnionych (por. Komentarz do art. 217 Kodeksu postępowania karnego: P. Telenga i inni, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. WKP,

2012; T. Żyźnowski i inni, Kodeks postępowania karnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366. Lex, 2013; B. Karolczyk, Rozważania o "braku zwłoki" jako podstawie uwzględnienia spóźnionego materiału procesowego na gruncie art. 207 § 6 oraz 217 § 2 k.p.c. Artykuł. St.Prawn. 2012/1/123-148). W tej sytuacji ewentualne zgłoszenie nowych wniosków dowodowych na etapie postępowania apelacyjnego winno być uznane za spóźnione. W razie zaś uznania, że dowody i twierdzenia są spóźnione, sąd na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. pomija spóźnione dowody z urzędu obligatoryjnie. (zob. K. Weitz, P. Grzegorzczak, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t 1, cz. 1. Postępowanie rozpoznawcze, red. T. Ereciński, Warszawa 2012, art. 207 NB 25, s. 1005 – 1006; SSN J. Górowski, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Tom I, Komentarz do art. 1-366, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2014 r., art. 207 NB 19, s. 887).

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i 482 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. regulującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powód wygrał proces w całości, a zatem należy mu się od pozwanego zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia jego praw.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji.