

Sygn. akt I Ca 295/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Starosty Ł.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 18 maja 2017 roku, sygnatura akt I C 120/17 upr

1. oddała apelację;
2. zasądza od Skarbu Państwa – Starosty Ł. na rzecz (...) Spółki z o.o. w Z. 237 (dwieście trzydzieści siedem) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 295/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 18 maja 2017 r. wydanym w sprawie sygnatura akt I C 120/17, Sąd Rejonowy w Łasku oddalił powództwo Skarbu Państwa - Starosty Ł. przeciwko (...) Sp. z o.o. w Z. W. zapłatę, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej 203,86 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w dniu 20 sierpnia 2015 r. zawarła z poprzednim użytkownikiem wieczystym umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których w Sądzie Rejonowym w Łasku prowadzone są księgi wieczyste nr (...). W dniu 24 sierpnia 2015 r. został złożony wniosek o wpisanie nowego użytkownika wieczystego w księgach wieczystych nr (...).

Jak zauważył Sąd Rejonowy, spór w niniejszej sprawie sprowadza się do tego, od kiedy powstaje obowiązek zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w razie sprzedaży tego prawa.

Zgodnie z art. 27 zdanie 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Tym samym wpis ma charakter konstytutywny.

Konstytutywny charakter wpisów dotyczących zarówno powstania użytkowania wieczystego, jak i jego przeniesienia na inny podmiot ma zasadnicze znaczenie dla momentu, od którego należy liczyć terminy do wykonania przez użytkownika wieczystego jego zobowiązań zawartych w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym w szczególności zobowiązania do uiszczania opłaty rocznej. Przywołując tezę z wyroku Sądu Najwyższego z 4 lutego 2005 r. (I CK 512/04, MOP 2005, Nr 5, s. 228), Sąd Rejonowy podniósł, że bez wpisu do księgi wieczystej prawo użytkowania wieczystego nie powstaje, a zatem brak jest podstaw do pobierania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z tej przyczyny, że prawo to nie powstało. Takie stanowisko zawarte zostało również w uchwale z 21 maja 2002 r. (III CZP 29/02, OSNC 2003, Nr 6, poz. 76).

Powód był zatem uprawniony do obciążenia pozwanej opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego dopiero od dnia złożenia wniosku o wpis prawa w księdze wieczystej, czyli od 24 sierpnia 2015 r., a nie od dnia zawarcia umowy. Należność z tego tytułu została uiszczona. Dlatego też nieuzasadnione jest żądanie zapłaty kwoty 193,45 złotych.

Niezasadne jest również żądanie zapłaty przez pozwaną odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 7 210,50 zł od 1 kwietnia 2015 r. do 24 sierpnia 2015 r. w wysokości 230,74 złotych. Skoro obowiązek zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powstał dopiero z chwilą złożenia wniosku o wpis prawa w księdze wieczystej, to przed tą datą pozwana nie była dłużnikiem powoda, a tylko na dłużniku spoczywa obowiązek zapłaty odsetek w razie opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego (art. 481 § 1 k.c.).

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 238 k.c., art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 27 zdanie 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez uznanie, że obowiązek ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powstaje z chwilą wpisu tego prawa do księgi wieczystej, a nie z chwilą zawarcia w formie aktu notarialnego umowy zbycia tego prawa;

- art. 238 k.c., art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 27 zdanie 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 481 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż nabycie prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego modyfikuje termin zapłaty opłaty rocznej przewidziany w ustawie, tj. 31 marca każdego roku w stosunku do nabywcy, tzn. wymagalność opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przypadającej do zapłaty przez nabywcę następuje z chwilą złożenia uwzględnionego przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o wpis prawa do księgi wieczystej, a nie z dniem 1 kwietnia danego roku, a w konsekwencji uniemożliwia żądanie odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od 1 kwietnia danego roku do dnia skutecznego złożenia wniosku o wpis prawa do księgi wieczystej.

Skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 424,19 złotych z następującymi odsetkami:

- od kwoty 193,45 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 230,74 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 12 września 2016 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd pierwszej instancji.

Pozwana domagała się oddalenia apelacji na koszt powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest oczywiście bezzasadna.

Zarówno Sąd pierwszej instancji, jak i skarżący słusznie przyjmują, 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 (art. 238 k.c.). Jeśli użytkownik wieczysty sprzeda swe prawo do gruntu w trakcie roku, obciąża go opłata roczna za czas do dnia tej transakcji. Potem płaci już nabywca. Zdaniem powoda natomiast, przyjęcie poglądu reprezentowanego przez Sąd Rejonowy, iż opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu należy wnosić od momentu wpisu tego prawa do księgi wieczystej mogłoby w niektórych sytuacjach prowadzić do pozbawienia właściciela nieruchomości w ogóle opłaty rocznej za dany rok, np. w przypadku kilkukrotnego składania wniosków o wpis prawa do księgi, które z różnych przyczyn mogą być zwracane lub oddalane przez sąd wieczystoksięgowy, a nabywca korzystając z nieruchomości, do czego ma prawo, nie jest zobowiązany do uiszczenia jakichkolwiek opłat z tego tytułu. Właściciel nie miałby wówczas prawa do dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez nabywcę gdyż nabywca legitymuje się uprawnieniem wynikającym z umowy, a zbywca de facto nie czerpie już jakichkolwiek korzyści z prawa użytkowania wieczystego gdyż je zbył, a widnieje jedynie w księdze jako użytkownik. Odnosząc się do wskazanej argumentacji, należy wskazać, że opisywane niebezpieczeństwo nie istnieje, bowiem jeżeli skuteczne zbycie prawa użytkowania wieczystego wymaga wpisu do księgi wieczystej, to brak tego wpisu oznacza, że podmiotem zobowiązanym z tytułu opłaty za użytkowanie pozostaje zbywca.

Przyjęcie zaś poglądu skarżącego w zakresie momentu, w jakim dochodzi do zmiany podmiotu, któremu przysługuje prawo wieczystego użytkowania pozostaje w oczywistej sprzeczności z jednoczenie brzmiącymi przepisami prawa. Jak prawidłowo wskazał Sąd pierwszej instancji, zgodnie z art. 27 zdanie 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, a zatem wpis ma charakter konstytutywny. Skoro tak, bez wpisu prawo użytkowania wieczystego nie powstaje, a zatem brak jest podstawy prawnej do pobierania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z tej prostej przyczyny, że prawo to nie powstało.

Nie jest również możliwy do akceptacji pogląd apelującego, że skoro ustawodawca w art. 71 u.g.n. określił dzień wymagalności opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego na 1 kwietnia danego roku, cała opłata roczna jest wymagalna w tym dniu niezależnie od zmiany podmiotów będącymi użytkownikami wieczystymi w trakcie roku kalendarzowego. Termin ten dotyczy jedynie podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym w tej dacie. Wymagalność zobowiązania z oczywistych względów nie może poprzedzać jego powstania, a jak już wskazano zobowiązanie nabywcy użytkowania wieczystego do uiszczenia określonej części opłaty rocznej powstaje z momentem skutecznego nabycia prawa. Dopiero od tej daty możemy mówić o ewentualnym opóźnieniu w spełnieniu świadczenia. Jeżeli opłata roczna nie została uiszczona w terminie do 31 marca danego roku przez zbywcę, to on odpowiada za należne odsetki. U niego właśnie Skarb Państwa winien poszukiwać zaspokojenia.

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

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 237 złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, na którą składa się opłata ustalona wg stawki minimalnej zgodnie z § 2 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804 ze zm.) oraz koszty dojazdu pełnomocnika na rozprawę apelacyjną - 117 złotych.