

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 roku

### **Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Magdalena Raszewska

Protokolant: sekr. A. M.

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2018 roku

na rozprawie w W.

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...)

przeciwko B. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej B. G. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty Wileńskiego kwotę 6 152,64 zł (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej B. G. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty Wileńskiego kwotę 1 237,95 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści siedem złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
4. koszty procesu wzajemnie między stronami znosi;
5. nakazuje pobrać od pozwanej B. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego w Wieluniu kwotę 334,00 zł (trzysta trzydzieści cztery złote) tytułem połowy opłaty sądowej od pozwu.

**Sygn.akt: I C 1545/17**

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł przeciwko pozwanej B. G. pozew o zapłatę kwoty 13 355,74 złotych w tym kwoty 11 918,80 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty i kwoty 1 436,94 złote z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty. Ponadto powód domagał się zasądzenia zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W dniu 27 października 2017 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu wydał w sprawie I Nc 1984/17 nakaz zapłaty, w którym powództwo w całości uwzględnił.

Pozwana wniosła od nakazu zapłaty sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

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

B. G. umową sprzedaży z dnia 19 kwietnia 2010 roku nr rep. A 1830/2010 nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w W., oznaczonej nr działki (...) o powierzchni 0,1127 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (bezsporne).

W związku z w/w umową sprzedaży z dnia 19 kwietnia 2010 roku Starosta (...) zawiadomił B. G. o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej nr działki (...) w wysokości 1 436,94 złotych. Ustalona opłata obowiązuje od 1 stycznia 2011 roku. (bezsporne).

B. G. umową sprzedaży z dnia 14 grudnia 2006 roku nr rep. A 6496/2006 nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w W., oznaczonej nr działki (...) o powierzchni 1,3486 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (bezsporne).

W dniu 19 grudnia 2013 roku Starosta (...) wypowiedział B. G. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) ustaloną w wysokości 5 399,13 złotych zawiadomieniem z dnia 20 grudnia 2007 roku i ustalił z dniem:

- 1 stycznia 2014 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w wysokości 10 798,26 złotych;
- 1 stycznia 2015 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w wysokości 12 276,99 złotych;
- 1 stycznia 2016 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w wysokości 12 276,99 złotych;
- 1 stycznia 2017 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w wysokości 13 755,72 złotych.

B. G. nie złożyła wniosku o ustalenie, iż w/w aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. (bezsporne).

Pozwana zalega z płatnością opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości za rok 2014 i za rok 2015, w związku z czym powód wezwał pozwaną B. G. do zapłaty zaległych opłat rocznych. (bezsporne).

Umową sprzedaży z dnia 24 lipca 2014 roku nr rep. A 3020/2014 B. G. zbyła na rzecz spółki (...). z o.o w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. oznaczonej jako działka nr (...). Sąd Rejonowy w Wieluniu wpisu użytkowania wieczystego na rzecz Kompan Sp. z o.o w W. do księgi wieczystej nr (...) dokonał w dniu 28 lipca 2014 roku. (bezsporne).

Umową darowizny z dnia 5 listopada 2015 roku nr rep. A 7256/2015 B. G. zbyła na rzecz M. G. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. oznaczonej jako działka nr (...). Sąd Rejonowy w Wieluniu wpisu użytkowania wieczystego na rzecz M. G. do księgi wieczystej nr (...) dokonał w dniu 12 listopada 2015 roku. (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, których ważności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała i którym Sąd dał w całości wiarę.

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

Zgodnie z treścią art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obciąża użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty

roczne. Stosownie do art. 71 ust. 4 w/w ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Zgodnie zaś z art. 78 w/w ustawy aktualizacja opłaty następuje z dniem 1 stycznia roku następnego. Takie uregulowanie pozwala przyjąć, że obowiązek zapłaty każdej opłaty rocznej, już ustalonej czy też nowej, zaktualizowanej, powstaje co roku z dniem 1 stycznia.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła, iż na podstawie umowy sprzedaży i umowy darowizny zbyła przysługujące jej prawa użytkowania wieczystego, w związku z powyższym nie obciąża ją obowiązek zapłaty opłaty rocznej.

W niniejszej sprawie należało więc ocenić, czy w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego obowiązek wniesienia opłaty rocznej ulega podziałowi między dotychczasowego użytkownika wieczystego, proporcjonalnie do czasu, w którym prawo mu przysługiwało, czy też obowiązek uiszczenia opłaty rocznej pomimo takiego zbycia obciąża podmiot, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku.

Kwestia tego czy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może być w przypadku zbycia czy też wygaśnięcia tego prawa pomniejszona odpowiednio do czasu trwania użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym, była przedmiotem wypowiedzi judykatury. Dotychczasowe stanowiska Sądu Najwyższego rozbieżności i argumenty przyjmowane w tym orzecznictwie, zostały zaprezentowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09. Co prawda większość z tych orzeczeń dotyczy sytuacji, kiedy to w trakcie roku kalendarzowego dochodzi do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, tym niemniej, zdaniem Sądu Rejonowego, winny być one brane pod uwagę przy rozstrzyganiu kwestii, będącej istotą sporu w niniejszej sprawie.

Otóż, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano odmienne interpretacje dotyczące tego, czy uzyskującego prawo własności obciąża obowiązek zapłaty opłaty rocznej w niezmienionej wysokości, czy też opłata taka powinna zostać jednak pomniejszona odpowiednio do czasu trwania użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym. Ten pierwszy nurt interpretacyjny pojawił się np. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02 (OSNC 2003, z. 1, poz. 12), w którym stwierdzono, że z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. wynika wola ustawodawcy nadania opłatom za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego wyłącznie charakteru opłat rocznych i to niezależnie od możliwości wygaśnięcia tego prawa w ciągu roku. Zdaniem Sądu, uiszczenie opłaty w zasadzie nie podlegają zwrotowi, obowiązek taki nie powstaje także w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego (...) (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2003 r., II CKN 419/01 (OSNC 2004, z. 10, poz. 165) stwierdzono, że z chwilą przekształcenia w trakcie roku kalendarzowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uiszczona opłata roczna nie jest świadczeniem nienależnym w części przypadającej za okres po przekształceniu. Dla odmiennej wykładni art. 238 k.c. i art. 71 ust. 4 u.g.n. nie stanowi dostatecznego uzasadnienia teza o nierozzerwalnym związku obowiązku ponoszenia opłaty z rzeczywistym czasem trwania użytkowania wieczystego. Analizując szerzej treść art. 238 k.c., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2003 r., IV CK 249/02 (niepubl.) wyjaśnił, że opłaty roczne nie są proporcjonalne do okresu trwania użytkowania wieczystego w określonym roku kalendarzowym i nie podlegają stosownemu obniżeniu w razie korzystania przez użytkownika ze swego prawa krócej niż 12 miesięcy. Treść art. 238 k.c. pozwala przyjąć, że termin zapłaty opłaty rocznej (z góry - do dnia 31 marca każdego roku; art. 71 ust. 4 u.g.n.) przewidziano w oderwaniu od okresu trwania umowy w danym roku kalendarzowym, a istotne pozostaje tylko istnienie użytkowania wieczystego w tym roku kalendarzowym. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd dostrzegł jednak - kształtującą się w innych orzeczeniach - tendencję do łagodzenia rygoryzmu płatności opłat rocznych wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego żądanie przez właściciela gruntu pełnej opłaty rocznej, mimo wygaśnięcia użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym lub niemożności jego wykonywania.

W kilku orzeczeniach Sądu Najwyższego opowiedziano się jednak wyraźnie za możliwością proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej stosownie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 244/02 (OSNC 2005, z. 1, poz.

4) przyjęto, że w razie nabycia własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania tego prawa. Sąd Najwyższy stanowczo odrzucił taką interpretację art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n., z której jakoby miałyby wynikać to, że w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłata roczna należy się także za tę część roku kalendarzowego, w której dotychczasowy użytkownik jest już właścicielem nieruchomości. Podobne stanowisko wyrażono wcześniej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02 (OSNC 2003, z. 1, poz. 12). W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99 (OSNC 2003, z. 2, poz. 23) przyjęto, że treść art. 238 k.c. i treść przepisów u.g.n. dotyczących ustalania i aktualizacji opłaty rocznej pozwala dostrzec w tej opłacie jednak "swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego (...) z gruntu skarbowego lub samorządowego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim - przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste". To samo stanowisko (z szerszą motywacją prawną) pojawiło się także w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04 (OSNC 2005, z. 5, poz. 74) w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przyjęto tu bowiem, że opłata roczna za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

W wyżej już wskazanym wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, Sąd Najwyższy, przychyłając się do stanowiska nakazującego wiązanie obowiązku zapłaty opłaty rocznej z okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego danemu podmiotowi w danym roku, stwierdził, że 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. Oznacza to konieczność odpowiedniego, jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego.

Prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) pozwanej przysługiwało do dnia 27 lipca 2014 roku, co wynika z faktu dokonania wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej nr (...) na rzecz Kompan Sp. z o.o w W. w dniu 28 lipca 2014 roku.

Prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) pozwanej przysługiwało do dnia 11 listopada 2015 roku, co wynika z faktu dokonania wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej nr (...) na rzecz M. G. w dniu 12 listopada 2015 roku.

Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, że opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości obejmującej działkę (...) wynosiła w 2014 roku 10 879,26 złotych, to opłata za jeden dzień użytkowania wieczystego w roku 2014 wynosiła 29,58 złotych. (opłata 10 798,26 złotych : 365 dni = 29,58 złotych). W wyniku umowy sprzedaży z dnia 24 lipca 2014 roku nr rep. A 3020/2014 B. G. zbyła na rzecz spółki (...). z o.o w W. prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości. Wpis użytkowania wieczystego na rzecz Kompan Sp. z o.o w W. do księgi wieczystej nr (...) został dokonany w dniu 28 lipca 2014 roku. Tym samym B. G. prawo użytkowania wieczystego przysługiwało w 2014 roku przez 208 dni. W związku z powyższym ma ona obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie 6 152,64 złote. (208 dni x 29,58 złotych = 6 152,64 złote).

Z kolei w przypadku opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości obejmującej działkę (...) wynosiła w 2015 roku wynosiła 1 436,94 złotych, a to oznacza, iż opłata za jeden dzień użytkowania wieczystego w roku 2015 wynosiła 3,93 złotych. (opłata 1 436,94 złotych : 365 dni = 3,93 złotych). W wyniku umowy darowizny z dnia 5 listopada 2015 roku nr rep. A 7256/2015 B. G. zbyła na rzecz M. G. prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości. Wpis użytkowania wieczystego na rzecz M. G. do księgi wieczystej nr (...) został dokonany w dniu 12 listopada 2015 roku. Tym samym B. G. prawo użytkowania wieczystego w/ działki przysługiwało w 2015 roku przez 315 dni. W związku z

powyższym ma ona obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w kwocie 1 237,95 złote. ( 315 dni x 3,93 złotych = 1 237,95 złote).

O odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu ustawy obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz art. 481 § 1 i 2<sup>1</sup> k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 09 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1830).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punktach 1 i 2 sentencji wyroku.

W punkcie 2 wyroku, Sąd oddalił dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione w świetle ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c.