

# UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 maja 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta W. przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 31.018,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28-08-2015 r. do dnia 31-12-2015 r. oraz wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01-01-2016 r. do dnia zapłaty, a dalej idące powództwo oddalił oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2400,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wydał na podstawie następującego stanu faktycznego:***

W dniu 10 września 2012 r. Centrum (...) sp. z o.o. w S. nabyła od firmy (...) spółki z o.o. w S. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz prawo własności budynku biurowego dwukondygnacyjnego położonego we W. przy ul. (...).

Pismem z dnia 19.04.2013 r. strona powodowa poinformowała Centrum (...) Spółkę z o.o. we W. o obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu począwszy od 2013 r. Wysokość opłaty przyjęta po pośrednikach prawnych wyniesie 12.788,74 zł i jej wysokość obowiązuje pod warunkiem, że nie nastąpiło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty.

Strona powodowa wskazała podstawę prawną żądania – art. 71 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. wezwano Centrum (...) sp. z o.o. w S. do zapłaty kwoty 12.788,74 zł za użytkowanie wieczyste w 2013 r. oraz z tytułu odsetek naliczonych do dnia 29 maja 2013 r. – 259,43 zł.

Strona pozwana odebrała pismo wraz z wezwaniem do zapłaty w dniu 27 czerwca 2014 i w dniu 2 lipca 2014 r.

Pismem z dnia 12 maja 2014 r. wezwano Centrum (...) sp. z o.o. w S. do zapłaty kwoty 12.788,74 zł za użytkowanie wieczyste za 2014 r. oraz z tytułu odsetek naliczonych 12 maja 2014 r. – 191,16 zł.

Do 8 marca 2013 r. spółka Centrum (...) s. z o.o. w S. miała siedzibę w S. nr (...), (...)-(…) O.. Od 8 marca 2013 r. siedziba spółki mieści się we W. przy ul (...).

W dniu 15 kwietnia 2016 r. dokonano wpisu do rejestru KRS zmiany nazwy firmy strony pozwanej z Centrum (...) sp. z o.o. na (...) Sp. z o.o. Jednocześnie dokonano zmiany adresu siedziby spółki na ul. (...), (...)-(…) W..

Pismem z dnia 28 lipca 2008 r. strona powodowa ustaliła wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania gruntu na kwotę 12.788,74 zł obowiązującą od dnia 23 stycznia 2009 r.

Strona pozwana nie uregulowała opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2013 r. i 2014 r.

## ***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie prawie w całości.***

Zdaniem Sądu I instancji, w sprawie bezsporne było, iż strona pozwana (najpierw jako Centrum (...) sp. z o.o., a następnie jako (...) sp. z o.o.) była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu o nr 3, AM-20, obręb S..

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że strona pozwana stała się użytkownikiem wieczystym na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 4 listopada 2011 r. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie była aktualizowana od 2008 r. – wymiar tej opłaty od 1 stycznia 2009 r. wynosi 12. 788,74 zł.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 238 k.c. użytkownik wieczysty jest zobowiązany do ponoszenia opłat rocznych przez czas trwania swego prawa. Powołując się na treść art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 30 września 2015 r. I CSK 760/14), Sąd I instancji stwierdził, iż zarzuty strony pozwanej sformułowane w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie zasługiwały na uwzględnienie. W ocenie Sądu Rejonowego z dokumentów załączonych do akt sprawy wynikało, że strona pozwana była w okresie wskazanym w pozwie użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu o nr 3, AM-20, obręb S.. Z tytułu użytkowania wieczystego zobowiązana była do uiszczenia opłat rocznych w wysokości 12.778,74 zł do 31 marca danego roku kalendarzowego. Jak wskazał Sąd I instancji, opłata roczna w tej wysokości obowiązuje bowiem od 1 stycznia 2009 r. – wówczas obciążeni opłatą tą byli poprzednicy prawni pozwanej.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, iż pozwana nie kwestionowała wysokości tej opłaty mimo, iż otrzymała pismo o jej wysokości oraz wezwania do zapłaty. Sąd Rejonowy podkreślił, iż dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana zgłosiła zarzut nieudowodnienia roszczenia, braku legitymacji procesowej po stronie powodowej, a ponadto powołała się na zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego z art. 5 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego wszystkie zarzuty strony pozwanej były chybione.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż strona pozwana nie wykazała, aby w latach 2013 i 2014 nie była użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości. Sąd I instancji stwierdził, iż przedstawione w sprzeciwie dokumenty wskazują jedynie na wpisy hipotek, nie wskazują zmiany właściciela gruntu.

W ocenie Sądu Rejonowego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i sposób jej naliczania regulują przepisy ustawy prawo o gospodarce nieruchomościami, brak było zatem podstaw do kwestionowania tej wysokości, skoro strona pozwana nie kwestionowała tej wysokości, a ustalona opłata dla tego gruntu obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.

Również zarzut z art. 5 k.c. w ocenie Sądu Rejonowego nie mógł mieć zastosowania, albowiem strona pozwana, która przez długi czas nie reguluje swoich zobowiązań publicznoprawnych nie może skorzystać z dobrodziejstwa przepisu tego artykułu.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał żądanie pozwu za zasadne w przeważającej części i zasądził kwotę dochodzoną pozwem prawie w całości.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., przyjmując zgodnie z żądaniem pozwu, że stronie powodowej należą się odsetki w wysokości ustawowej od całego pozostającego do spłaty zadłużenia.

W dalszej części Sąd Rejonowy wskazał, że korekta wyroku dotyczyła kwoty 2 zł, albowiem suma opłat za użytkowanie wieczyste w roku 2013 i 2014 oraz odsetek skapitalizowanych w pozwie daje łączną kwotę 31.018,13 zł, zaś kwota dochodzona pozwem to 31.020,13 zł.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd I instancji zważył, iż strona powodowa poniosła koszty postępowania w łącznej wysokości 2400 zł, na którą złożyły się koszty wynagrodzenia jej pełnomocnika w kwocie 2400 zł, obliczone stosownie do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; taką też kwotę Sąd Rejonowy zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanej jako przegrywającej sprawę prawie w całości.

**Apelację od powyższego orzeczenia wywiódła strona pozwana, zaskarżając go w części, tj. co do jego punktu I i III.**

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

I. naruszenie przepisów proceduralnych, które miały wpływ na wynik sprawy, a to naruszenie:

- art. 232 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że roszczenie strony powodowej w zasądzonym zakresie pozostaje udowodnione co do zasady i wysokości;

- art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z 217 k.p.c. oraz 227 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowolnej, a także pominięcie dowodów mających dla rozstrzygnięcia w sprawie istotne znaczenie, a w efekcie poczynienie ustaleń faktycznych sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a to skutkującym błędnym przyjęciem, że strona ostatecznie wykazała istnienie roszczenia i jego wysokości, podczas gdy strona powodowa okoliczności tej nie udowodniła.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 238 k.c. oraz 74 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji niezastosowanie, co skutkowało przyjęciem że:

-to pozwana jako aktualny uprawniony powinna ponosić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w pełnej wysokości, podczas gdy prawo to zostało przez pozwaną zbyte w roku 2014, tj. w okresie, gdy należność ta została naliczona, a tym samym pozwana nie powinna być nią obciążona;

-to pozwana jako aktualny uprawniony powinna ponosić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w pełnej wysokości za rok 2013, podczas gdy zobowiązanie to częściowo powinno częściowo obciążać zbywcę, a tym samym pozwana nie powinna nią być obciążona za okres, kiedy obowiązek ten winien być spełniony przez poprzedniego użytkownika.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania wg norm przepisanych; ewentualnie- o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Ponadto w uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, iż Sąd Rejonowy zupełnie pominął fakt, że w dniu 20 stycznia 2014 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) tytułem zabezpieczenia umowy pożyczki zaciągniętej przez pozwaną spółkę zostało przeniesione w drodze aktu notarialnego z dnia 20 stycznia 2014 r. (rep. A 220/2014) na podmiot trzeci, co zostało potwierdzone wydrukiem pełnym księgi wieczystej nr (...). Jako dłużnik dokonała przewłaszczenia wskazanej nieruchomości na zabezpieczenie spłaty długu. Pozwany stanął na stanowisku, powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r. (I CSK 692/09), iż wówczas zobowiązany wobec Skarbu Państwa za okres niemal całego roku (od 20 stycznia 2014 r.) winien być nabywca prawa użytkowania wieczystego, a zbywca (pозwana) powinna być zobowiązana do zapłaty najwyżej w stosunku proporcjonalnym, tj. za okres do 20 stycznia 2014 r.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2018 r. (k. 262) Sąd Rejonowy zawiesił postępowanie międzyinstancyjne wywołane apelacją strony pozwanej z dnia 20 lipca 2017 r., z uwagi na okoliczność, iż jedyny członek zarządu pozwanej spółki został wykreślony z rejestru spółki i strona pozwana pozbawiona została organów uprawnionych do jej reprezentacji.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2019 r. (k. 276) Sąd Rejonowy podjął zawieszony postępowanie oraz na podstawie art. 69 § 1 zd. 2 k.p.c. z urzędu ustanowił kuratora dla strony pozwanej w osobie radcy prawnego I. M..

**W odpowiedzi na apelację** strona powodowa, reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego w osobie radcy prawnego, wniosła o oddalenie apelacji, zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania

apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a także wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego W. M., na adres wskazany w umowie przewłaszczenia z dnia 20 stycznia 2014 r.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej podlegała częściowemu uwzględnieniu.

Wyrok Sądu Rejonowego podlega zmianie bowiem, choć wydany w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny sprawy, nie odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony powodowej zawarty w odpowiedzi na apelację o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego nabywcy użytkowania wieczystego. Uwzględnienie wskazanego wniosku stanowiło by bowiem niedopuszczalne przekształcenie podmiotowe w postępowaniu apelacyjnym. Zgodnie z regulacją art. 391 § 1 k.p.c., jeżeli nie ma szczególnych przepisów o postępowaniu przed sądem drugiej instancji, do postępowania tego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, jednakże z wyłączeniem przepisów art. 194-196 i art. 198 (skutki prawne zawiadomień i wezwań do udziału w sprawie), które nie mają zastosowania. Nie jest zatem dopuszczalne wezwanie do udziału w sprawie nabywcy prawa użytkowania wieczystego na obecnym etapie postępowania.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, należało co do zasady zgodzić się z poglądem strony pozwanej zaprezentowanym w apelacji, iż Sąd Rejonowy zignorował doniosłość prawną okoliczności, że w dniu 20 stycznia 2014 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) tytułem zabezpieczenia pożyczki zaciągniętej przez pozwaną spółkę zostało przeniesione w drodze aktu notarialnego na podmiot trzeci bowiem pozwana Spółka jako dłużnik dokonał przewłaszczenia wskazanej nieruchomości na zabezpieczenie spłaty długu. Pozwana zarzucała, że w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste należnej za rok 2014 zobowiązany wobec Skarbu Państwa za okres od 20 stycznia 2014 r. winien być nabywca prawa użytkowania wieczystego, a pozwana powinna być zobowiązana do zapłaty opłaty określonej w stosunku proporcjonalnym do czasu przysługiwania jej prawa użytkowania wieczystego, tj. do 20 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy zasadniczo pogląd ten podziela. Należy zwrócić uwagę, iż w doktrynie i orzecznictwie panują dwa odmienne stanowiska dotyczące kwestii ponoszenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu danego roku kalendarzowego.

Zgodnie z art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu swego wyroku z dnia 5 października 2018 r. sygn. I ACa 3/18 (LEX nr 2580328), przepis ten wprowadzono do ustawy o gospodarce nieruchomościami na podstawie art. 1 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509), która obowiązuje od dnia 1 września 2018 r. Przepis art. 4 ust. 1 tej ustawy stanowi, że do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w pkt 1 ( tj. wszczętych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami) i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z uwzględnieniem ust. 2-4 oraz 6-8. Powyższy przepis ma charakter proceduralny i nie odnosi się do regulacji prawa materialnego, którą jest bez wątpienia przepis art. 71 ust. 7 u.g.n. Określa on bowiem podmiot zobowiązany (stronę obligacyjnego stosunku prawnego) do uiszczenia opłaty rocznej. Zgodnie z wynikającą z art. 3 k.c. z zasadą nieretroakcji przepis art. 71 ust. 7 u.g.n nie ma zastosowania do obowiązku uiszczenia opłaty za 2013 i 2014 r. i zastosowanie mają poprzednio obowiązujące przepisy, a te wprost nie regulowały kwestii obowiązku uiszczenia opłaty w przypadku zbycia użytkowania wieczystego. Przepis art. 71 ust. 6 u.g.n. ukształtował zasadę proporcjonalnego sposobu określenia wysokości opłaty do okresu korzystania z gruntu, w sytuacji wygaśnięcia użytkowania wieczystego w ciągu roku. Z kolei przepis art. 71 ust. 4 u.g.n. określał, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W doktrynie dominował wówczas pogląd, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest świadczeniem

niepodzielnym, należnym za cały rok kalendarzowy- opowiadano się więc za istnieniem zobowiązania do zapłaty opłaty rocznej po stronie dotychczasowego użytkownika wieczystego bez względu na moment zbycia tego prawa.

Wcześniej jednak zasadę proporcjonalnego określenia obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok, w którym nastąpiło przekształcenie użytkowania wieczystego we własność przesądził Sąd Najwyższy uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 8 grudnia 2004 r.( III CZP 47/04, OSNC 2005/5/74). Co prawda uchwała ta dotyczyła sytuacji, w której prawo użytkowania wieczystego przestawało istnieć, jednak w innych orzeczeniach zaczęto wskazywać wówczas, że opłata roczna jest ekwiwalentem za możliwość korzystania z nieruchomości i żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez użytkownika wieczystego nie jest możliwe stanowi działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Natomiast w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09 (LEX nr 736524) Sąd Najwyższy 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. Sąd Najwyższy uznał w tym orzeczeniu za decydującą treść przepisu art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Choć początkowo stanowisko o podzielności świadczenia z tytułu użytkowania wieczystego nie było wprawdzie podzielane przez doktrynę, jednak w orzecznictwie dominował pogląd, że właściciel nieruchomości uprawniony jest do żądania zapłaty przez nabywcę tego prawa stosownej części opłaty rocznej, należnej za okres, w którym prawo to już przysługuje nabywcy. W wyroku z dnia 30 września 2015 r., I CSK 760/14 (Legalis nr 1460712) Sąd Najwyższy uznawał wprawdzie, że obowiązek ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego istnieje niezależnie od tego, czy uprawniony podmiot wykonuje przysługujące mu prawo podmiotowe i korzysta z gruntu niemniej wskazywał również, że w razie zbycia tego prawa lub przekształcenia w prawo własności w ciągu roku kalendarzowego opłata ta podlega odpowiedniemu zmniejszeniu. W orzecznictwie nie wykluczano także uznania roszczenia właściciela dochodzącego roszczenia za okres, w którym prawo już mu nie przysługiwało za nadużycie prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r. I CSK 46/17 LEX nr 2400308). Z kolei w wyroku z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie o sygn. I CSK 552/17 (LEX nr 2607894) Sąd Najwyższy stwierdził, iż z art. 238 k.c. wynika, że obowiązek uiszczenia opłaty rocznej, mającej cywilnoprawny charakter jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, czyli podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Część opłaty rocznej uiszczona przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu, za czas po chwili zbycia tego prawa, jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c.

Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Krakowie w cytowanym wyroku z dnia 5 października 2018 r. sygn. I ACa 3/18 wprowadzenie normy art. 71 ust. 7 u.g.n. można uznać albo za potwierdzenie przez ustawodawcę wykładni art. 71 ust. 4 prezentowanej w doktrynie (...) albo też za zmianę regulacji. Można bowiem uznać, że wprowadzenie przez ustawodawcę normy wskazującej, że opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata także w sytuacji, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, wprost potwierdza odmienną dotychczasowych zasad podzielności opłaty rocznej i proporcjonalności jej uiszczenia, co było utrwalone w orzecznictwie.

Sąd Okręgowy w niniejszym składzie opowiada się za drugim z zaprezentowanych stanowisk. Należało w tej mierze zwrócić uwagę, że w uzasadnieniu rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw ( (...) sejmowy nr (...)), wskazano, iż zmiana regulacji miała na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego i dopiero projektowany przepis wprowadził zasadę, że opłatę roczną wnosi w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje, sposób zaś wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów. Należy więc przyjąć, że ustawodawca nie uznawał, iż regulacja ta ma jedynie charakter porządkowy lecz przyjmował, że dochodzi do zmiany regulacji i jest to rozwiązanie na przyszłość.

Zatem w odniesieniu do opłaty rocznej należnej za 2013 i 2014 r. brak jest podstaw do odstąpienia od dotychczasowej utrwalonej wykładni prezentowanej w orzecznictwie, według której w przypadku zbycia użytkownika wieczystego zbywcę obciąża obowiązek uiszczenia opłaty za czas trwania jego prawa i nie obejmuje okresu, w którym prawo to przysługiwało już nabywcy. Podobne stanowisko zawarł także Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 18 listopada 2019 r. sygn. II C 604/19 (LEX nr 2752516) oraz Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 6 grudnia 2017 r. sygn. I ACa 799/17 (Lex nr 2550797).

W sprawie niniejszej Sąd Rejonowy, prezentując stanowisko, iż opłata roczna z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości ma charakter niepodzielny i jest uiszczana za cały rok z góry, powołał się na treść art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy podziela natomiast stanowisko strony pozwanej, że wynikający z art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkownika wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje.

Należało przy tym zważyć, iż obowiązek zapłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości powstaje, co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania umowy (1 stycznia danego roku), a termin wymagalności tejże opłaty upływa z dniem 31 marca danego roku, zatem taka opłata powinna być uiszczana z góry za dany rok w terminie do 31 marca danego roku (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 12 marca 2019 r. V ACa 199/18, Lex nr 2668863).

Za chybiony uznał Sąd Okręgowy podniesiony w uzasadnieniu apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, a wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek jej ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną. Piśmiennictwo uznaje jednak, że obowiązek ponoszenia opłat z tytułu użytkownika wieczystego mimo, że jest z nim w oczywisty sposób związany, nie jest elementem samego prawa. Podkreśla się, że wskazane opłaty przysługują niezależnie od tego, czy uprawniony podmiot wykonuje przysługujące mu prawo podmiotowe i korzysta z gruntu. Jak wskazał Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 grudnia 2016 r. I ACa 1486/16 (Lex nr 2505793), który to pogląd Sąd Odwoławczy w pełni akceptuje, nie można skutecznie podnosić zarzutu nadużycia prawa, jeżeli organ wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej jest zobowiązany do dochodzenia opłat z tytułu użytkownika wieczystego, które przysługują z mocy prawa. Należy pamiętać, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", czy "lojalności". Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią. Odnosząc się do okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy, stwierdzić należało, iż Sąd Rejonowy zasadnie wywiódł, powołując w tej mierze stosowne argumenty, że art. 5 k.c. nie znajdował zastosowania. Argumentację tę Sąd Odwoławczy w całości podziela. Dodatkowo wskazać należało, iż strona pozwana nie mogła skutecznie powoływać się na nadużycia prawa w sytuacji, gdy Prezydent Miasta, jako wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, był zobowiązany do dochodzenia opłat z tytułu użytkownika wieczystego, które przysługują z mocy prawa. Pozwana nie może także powoływać się na zasady współzycia społecznego skoro sama swych uprawnień nie wykorzystwała, jak też nie realizowała należycie swych obowiązków, tj. nie uiszczala opłaty rocznej nawet w stosownej części.

W niniejszym postępowaniu strona pozwana nie kwestionowała, że była użytkownikiem wieczystym opisanej nieruchomości w roku 2013. Jak wynika z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpis prawa pozwanej do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości nastąpił w dniu 5 marca 2012r. na podstawie umowy z dnia 4 listopada 2011 r. i wniosku o wpis Dz. II L.p. 5 k. 41 z 9 listopada 2011r. Wpis prawa użytkownika wieczystego do księgi wieczystej, w odróżnieniu od wpisu prawa własności, ma charakter konstytutywny, a nie jedynie deklatoryjny. Kwestię tę przesądził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5 lipca 2011 r. (II CKN 1220/00, Lex nr 54784), wskazując, iż art. 27 zd. 2 in fine ustawy o gospodarce nieruchomościami wyrażono zasadę, że warunkiem koniecznym przeniesienia użytkownika wieczystego jest wpis do księgi wieczystej. Oznacza to, że wpis ten ma charakter konstytutywny. Znaczenie konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej polega na tym,

że przejście prawa następuje dopiero z chwilą dokonania wpisu, nawet nieprawomocnego. Z kolei art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wiąże powstanie skutków prawnych wpisu z datą złożenia wniosku o jego dokonanie. Odnieść się tu zatem należy do sformułowania tego przepisu, że "wpis ma moc wsteczną".

Zatem od tej daty – 9 listopada 2011 r. – pozwana jako użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiązana była do uiszczania opłaty rocznej z tytułu służącego jej prawa, stąd należało stwierdzić po jej stronie istnienia obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2013 w pełnym jej wymiarze.

W odniesieniu natomiast do opłaty rocznej należnej za rok 2014 wskazać należało, iż choć akt notarialny umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pożyczki pochodził z dnia 20 stycznia 2014 r., to sam wpis do księgi wieczystej, który z przyczyn wyżej omówionych miał charakter konstytutywny, pochodził z 18 marca 2014 r., a wniosek o ten wpis – z 22 stycznia 2014 r. (wzmianka l.p. 4 k. 41). Zatem, skoro obowiązek uiszczenia opłaty powstaje każdorazowo 1 stycznia danego roku z góry, a wymagalność tej opłaty od 1 kwietnia danego roku (i od tego dnia zobowiązany do opłaty pozostawałby w opóźnieniu), to należało stwierdzić – przyjmując stanowisko o podzielności opłaty rocznej – że strona pozwana była zobowiązana do uiszczenia tej opłaty za okres od 1 stycznia 2014 r. do 21 stycznia 2014 r. więc jedynie za 21 dni.

Dalej, skoro należna opłata za cały rok 2013 wynosiła 12.777,74 zł. to przy doliczeniu odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych za zamknięty okres od 1 kwietnia 2013 r. (jako daty wymagalności opłaty) do 27 sierpnia 2015 r. (jako daty wniesienia pozwu), to stronie powodowej należna była z tego tytułu kwota dochodzona pozwem – 3557,39 zł. Według opisanych powyżej zasad za rok 2014 stronie powodowej była należna od pozwanej opłata tylko za okres 21 dni. Dla jej obliczenia należało więc wysokość całej opłaty rocznej, czyli kwotę 12.777,74 zł podzielić na 365 dni roku, co dawało stawkę „dzienną” opłaty na poziomie 35,00735 zł., a po pomnożeniu wskazanej stawki przez 21 dni, dawało kwotę należnej od pozwanej opłaty za 2014 r. w wysokości 735, 1575 zł, w zaokrągleniu 735,16 zł. Do tak określonej sumy należało doliczyć skapitalizowane odsetki za opóźnienie za okres od 1 kwietnia 2014 r. do 27 sierpnia 2015 r. , tj. kwotę 109, 61 zł.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione obliczenia, stwierdzić należało, iż żądanie strony powodowej było uzasadnione do kwoty 17179,90 zł. ( jako suma należności za 2013r. w wysokości 16335,13 zł. [12777,74 zł + 3557,39 zł (opłata + skapitalizowane odsetki)] oraz za 2014r. w wysokości 844,77 zł. [735,16 zł+ 109,61 zł]).

Zasądzenie skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie znajdowało uzasadnienie w przepisie art. 481 k.c.

Od tak wyliczonej, powyżej wskazanej sumy należne stronie powodowej były dalsze odsetki ustawowe od 28 sierpnia 2015 r. (od daty wniesienia pozwu) do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie ( art. 482 k.c.).

Zważywszy na powyższe względy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w jego punkcie I, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 17179, 90 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 sierpnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Z uwagi na zmianę wyroku Sądu Instancji należało także zmienić orzeczenie o kosztach w nim zawarte. Powód żądał w pozwie zapłaty kwoty 31020,13 zł, z czego zasądzono ostatecznie 17179,90 zł. Zatem powód wygrał sprawę w I instancji w 55 %, a przegrał w 45 %. Stąd koszty postępowania I- instancyjnego należało między stronami proporcjonalnie rozdzielić po myśli art. 100 k.p.c. Zatem z przyznanej powodowi tytułem kosztów kwoty 2400 zł należało mu się zgodzić z wynikiem procesu 55%, co dawało kwotę 1320 zł.

Strona pozwana objęła zakresem zaskarżenia swojej apelacji niemal całość rozstrzygnięcia Sądu I instancji bowiem oddalenie powództwa przez Sąd I instancji dotyczyło jedynie kwoty 2 zł. Zatem wartość przedmiotu zaskarżenia wyniosła 31018,13 zł. Pozwana zakwestionowała całość dochodzonej tytułem opłaty rocznej za lata 2013 i 2014 kwoty. Jak wynika z wcześniejszych rozważań, apelacja pozwanej okazała się częściowo zasadna, tj. w zakresie części opłaty za

rok 2014 oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w jej zapłacie, co skutkowało wydaniem przez Sąd Okręgowy wyroku reformatoryjnego na podstawie art. 386§1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanej podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c.

W postępowaniu apelacyjnym za stronę pozwaną działał ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 3 lipca 2019 r. kurator w osobie radcy prawnego. Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy przyznał na rzecz kuratora wynagrodzenie zgodnie z § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt 5 w zw. 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Kuratorowi, ustanowionemu w sprawie niniejszej na etapie postępowania apelacyjnego należało się wynagrodzenie w wysokości 720 zł (40 % x 1800 zł), z czego- mając na względzie wynik procesu i wygraną pozwanej w 45 %- od strony powodowej kuratorowi należna była kwota 324 zł (45% x 720 zł), a od Skarbu Państwa kwota 396 zł.

SSO Małgorzata Brulińska SSO Beata Stachowiak SSO Małgorzata Jasiewicz- Kowalczyk