

Sygn. akt III C 695/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. kwotę 65.132,82 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy sto trzydzieści dwa złote osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 11.649,18 zł (jedenaście tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych osiemnaście groszy) – od dnia 24 lipca 2012 r.,

- 26.741,82 zł (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset czterdzieści jeden złotych osiemdziesiąt dwa grosze) – od dnia 1 kwietnia 2013 r.,

- 26.741,82 zł (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset czterdzieści jeden złotych osiemdziesiąt dwa grosze) – od dnia 1 kwietnia 2014 r.;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 3.307 zł (trzy tysiące trzysta siedem złotych) tytułem opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód był zwolniony;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt III C 695/15

## UZASADNIENIE

wyroku w postępowaniu uproszczonym

Powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. pozwem z dnia 2 października 2014 r. domagał się zasądzenia od pozwanego M. K. na swoją rzecz kwoty 66.132,83 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 11.649,18 zł od 1 kwietnia 2012 r., 26.741,82 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. i 26.741,82 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany w dniu 23 lipca 2012 r. nabył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu przy ul. (...) w S., której właścicielem pozostaje Skarb Państwa. Pozwany nie uregulował opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w terminach do 31 marca danego roku, przy czym wysokość opłaty za 2012 r. powód ustalił proporcjonalnie za okres, w którym pozwany był użytkownikiem wieczystym ww. działki.

W piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2015 r. powód wskazał, że w wyniku błędu rachunkowego podał w pozwie niewłaściwą sumę, której zasądzenia się domaga – zamiast 66.132,83 zł winna być kwota 65.132,82 zł.

Pozwany w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wskazał, że opłata za wieczyste użytkowanie gruntu w 2012 winna być uiszczona do 31 marca i obciążać tego kto w tym dniu był wieczystym użytkownikiem, a zatem spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...). Zdaniem pozwanego opłaty tej nie można dzielić proporcjonalnie do czasu pozostawania wieczystym użytkownikiem działki. Pozwany zakwestionował również zasadność obciążenia go odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie kwoty 11.649,18 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r., skoro prawo swe nabył dopiero 23 lipca 2012 r. Pozwany zarzucił powodowi, że nie poinformował go o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2013-2014.

W piśmie procesowym z dnia 29 maja 2015 r. powód podtrzymał powództwo, kwestionując zasadność zarzutów pozwanego.

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

W dniu 23 lipca 2012 r. pozwany M. K. nabył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), mocą umowy sprzedaży zawartej z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Nieruchomość ta stanowi własność Skarbu Państwa.

okoliczności bezsporne, a nadto:

- umowa sprzedaży z dnia 23.07.2012 r. k. 6-7
- odpis z kw k. 8-12

Pismem z dnia 7 listopada 2007 r. Prezydent Miasta S. wypowiedział spółce (...) dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania i zaproponował nową w wysokości 26.741,82 zł. Spółka ta nie wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, iż zmiana wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości.

okoliczności bezsporne, a nadto:

- zawiadomienie k. 13
- potwierdzenie odbioru k. 14

Pismem z dnia 15 lipca 2014 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia kwoty 65.132,83 zł tytułem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu za lata 2012-2014, przy czym wysokość opłaty za rok 2012 określił proporcjonalnie do czasu, w którym pozostawał użytkownikiem wieczystym.

okoliczności bezsporne, a nadto:

- wezwanie do zapłaty k. 15

- potwierdzenie odbioru k. 16

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w znacznej części.

Zgodnie z treścią art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie do art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 ze zm.) opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca za każdy rok.

Wskazać należy, iż stan faktyczny sprawy był bezsporny, nadto został poparty dowodami z dokumentów, których wiarygodność nie budziła zastrzeżeń Sądu. Strony pozostawały w sporze jedynie co do oceny prawnej tego stanu faktycznego.

Bezsporne w szczególności pozostawało, że od dnia 23 lipca 2012 r. pozwany pozostaje wieczystym użytkownikiem działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul.(...) stanowiącej własność powoda, a także, że wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania została określona poczynając od 1 stycznia 2008 r. na kwotę 26.741,82 zł. Wysokość tej opłaty wynika z zawiadomienia z dnia 7 listopada 2007 r. o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i oferty nowej jej wysokości, przy czym wobec braku dowodów przeciwnych należało przyjąć, iż ówczesny użytkownik wieczysty działki nie skorzystał z uprawnienia do złożenia wniosku do SKO w S. o ustalenie, iż zmiana wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości.

Uwzględniając rozbieżność stanowisk stron co do tego, czy pozwanego obciąża obowiązek uiszczenia części opłaty rocznej proporcjonalnie do czasu, w którym w 2012 pozostawał on użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki, należało w pierwszej kolejności rozważyć, czy świadczenie użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej stanowi ciężar podzielny w razie zbycia tego prawa w trakcie danego roku. Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi aprobującej. Wskazać należy, że na takim samym stanowisku stanął także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 2003 r. (sygn. akt IV CK 244/02, publ. OSNC 2005/1/14), uchwale z dnia 8 grudnia 2004 roku (sygn. akt III CZP 47/04, publ. OSNC 2005/5/74), czy wyroku z dnia 25 listopada 2010 roku (sygn. akt I CSK 692/09, Lex nr 736524). Stanowisko Sądu Najwyższego w omawianym zakresie, które zostało zawarte w wielu orzeczeniach, pozwala przyjąć, że pogląd ten jest ugruntowany.

W odniesieniu do powyższego wskazać należy, iż opłata roczna wynika ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym i jest związana bezpośrednio z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Użytkowanie wieczyste jest prawem czasowym w myśl art. 236 k.c., dlatego też nie można żądać, aby użytkownik wieczysty uiszczał na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną za ten okres roku kalendarzowego, w którym to prawo już mu nie przysługuje. Oznacza to konieczność odpowiedniego, proporcjonalnego ustalenia wysokości opłaty rocznej, którą winien ponieść użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym do rzeczywistego okresu przysługiwania mu przedmiotowego prawa. Zważyć należy, że żaden z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stanowi, że opłatę roczną ma uiścić ten podmiot, który jest użytkownikiem wieczystym gruntu w dniu 1 stycznia danego roku - art. 71 ust. 4 tej ustawy stanowi jedynie, że opłatę roczną wnosi się za dany rok z góry. W art. 71 ust. 6 tej ustawy przewidziano zmniejszenie opłaty za użytkowanie wieczyste jedynie w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego. Nie oznacza to jednak, że w drodze analogii nie można dopuścić możliwości zmniejszenia opłaty za wieczyste użytkowanie za dany rok proporcjonalnie do czasu przysługiwania tego prawa użytkownikowi wieczystemu, jeżeli doszło do zamiany użytkownika w trakcie tego roku. Nie można tracić przy tym z pola widzenia okoliczności, że opłata roczna jest świadczeniem podzielnym w myśl art. 379 § 2 k.c. – jest to świadczenie pieniężne, którego częściowe spełnienie nie prowadzi do zmiany przedmiotu tego świadczenia, ani – istotnej zmiany jego wartości.

Oczywiste jest, że właściciel gruntu jest zainteresowany uzyskaniem opłaty rocznej w pełnej wysokości w terminie do 31 marca danego roku, a zatem już w pierwszym jego kwartale, niezależnie od zmian po stronie użytkownika wieczystego, jednak jego interes prawno-ekonomiczny nie może mieć decydującego znaczenia dla istnienia obowiązku zapłaty. Żądanie zapłaty opłaty rocznej jest uzależnione od istnienia po stronie zobowiązanego prawa, a przedmiotowa opłata stanowi ekwiwalent za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Użyte w art. 71 ust. 4 przywoływanej ustawy sformułowanie „z góry za dany rok” nie oznacza, że opłata jest należna także za część tego roku, w trakcie którego przedmiotowe prawo przestało użytkownikowi wieczystemu przysługiwać – oznacza ono jedynie, że obowiązek jej zapłaty powstaje w każdym roku trwania tego prawa i opłatę należy wносить z góry. Jednocześnie z faktu, iż termin zapłaty opłaty rocznej przypada na dzień 31 marca danego roku nie wypływa wniosek, że obowiązek zapłaty opłaty rocznej obciąża ten podmiot, któremu prawo użytkowania wieczystego przysługiwało w tej dacie.

Skoro zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jest elementem rzeczowego stosunku prawnego użytkowania wieczystego, to świadczenie z tytułu opłaty rocznej należy zaliczyć do kategorii zobowiązań realnych, obciążających każdego posiadacza prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego, co wynika z art. 233 k.c. i art. 238 k.c. Każdy z użytkowników wieczystych winien uiścić opłatę roczną proporcjonalnie za czas trwania swego prawa.

Mając na uwadze to, że pozwany nabył sporne prawo w dniu 23 lipca 2012 r., na nim spoczywał ciężar uiszczenia opłaty rocznej za okres od tego dnia do końca 2012 roku. Mając na uwadze to, że opłata roczna z tego tytułu wynosiła 26.741,82 zł, przyjąć należało, iż pozwany winien uiścić na rzecz powoda świadczenie proporcjonalne do czasu trwania jego prawa, tj. za okres od 23 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. kwotę 11.649,18 zł.

Odnosząc się w tym miejscu również do kolejnego zarzutu pozwanego dotyczącego braku podstaw do obciążenia go odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie ww. części opłaty rocznej za 2012 r. od dnia 1 kwietnia 2012 r. wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odpowiedzialność z tytułu odsetek za opóźnienie jest skutkiem niespełnienia świadczenia pieniężnego w określonym czasie, a więc niewykonania go pomimo jego wymagalności. Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Oznacza to, że do oceny, czy świadczenie pieniężne stało się wymagalne, należy w pierwszej kolejności rozważyć, czy termin tego świadczenia został oznaczony zarówno w przepisach powszechnie obowiązujących, jak i w czynności prawnej, bądź nie wynika z właściwości zobowiązania. Dopiero w razie przyjęcia, że termin ten nie wynika z żadnej w przywołanych podstaw, należy go ustalić odpowiednio do wezwania dłużnika przez wierzyciela do jego spełnienia. W takiej sytuacji należało rozważyć, czy termin spełnienia świadczenia z tytułu opłaty rocznej został oznaczony w ustawie lub w czynności prawnej.

Z treści art. 71 ust. 4 przywołanej ustawy o gospodarce nieruchomości wynika, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna być uiszczana do 31 marca każdego roku, zatem termin spełnienia tego świadczenia wynika z ustawy i jest terminem oznaczonym. Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania nie zmienia ani wysokości tego świadczenia, ani terminu jego zapłaty. Nabywca wchodzi w ogół praw i obowiązków związanych z nabywanym prawem, a wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów kc, regulujących to prawo. Nabywca tego prawa ma obowiązek, tak jak poprzedni użytkownik, zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jest to obowiązek wynikający z ustawy i to nabywca powinien poczynić ustalenia zarówno co do wysokości obowiązującej opłaty rocznej, jak i tego, czy została ona zaspokojona przez poprzednika. Zważywszy, że pozwany nabył prawo, z którym związany był obowiązek świadczenia, którego termin zapłaty minął w dniu 31 marca 2012 r. dopiero w dniu 23 lipca 2012 r., a z tym dniem prawa i obowiązki użytkownika wieczystego, uznać należy, iż powinien uiścić odpowiednią część opłaty rocznej w dniu nabycia swego prawa. Wskazać w tym miejscu należy, iż pogląd analogiczny wyraził Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z dnia 28 lutego 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...)

Pozwany wywodził również, iż powód powinien poinformować go o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za lata 2013-2014, jednakże – co wynika już z powyższych rozważań - przekonanie to jest błędne. Dodać należy, iż

żadna norma prawna nie nakłada na właściciela nieruchomości obowiązku nabywcy prawa użytkowania wieczystego o wysokości opłaty z tego tytułu. Wysokość tej opłaty wynika z oświadczeń złożonych w chwili ustanowienia tego prawa lub też oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i zaproponowaniu nowej, przy czym wysokość opłaty rocznej jest ustalana indywidualnie dla każdej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie dla danego użytkownika. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki została ustalona w drodze wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i zaproponowania nowej ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2008 r. Pozwany zatem zobowiązany był wносить opłatę w takiej samej wysokości, jak jego poprzednik, tj. w kwocie 26.741,82 zł za rok 2013 i 2014.

Skoro pozwany nie uiścił kwoty 11.649,18 zł w dniu 23 lipca 2012 r., a kwot po 26.741,82 zł w terminach odpowiednio 31 marca 2013 r. i 31 marca 2014 r., od dnia następnego po terminie ich płatności pozostaje w opóźnieniu w ich zapłacie, co uzasadniało roszczenie powódki nie tylko w zakresie ww. kwot, ale i odsetek ustawowych liczonych od nich za czas opóźnienia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd orzekł jak w pkt I sentencji, w pozostałym zakresie w punkcie II wyroku powództwo oddalając.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znalazło podstawę w art. 100 k.p.c. Mając na uwadze to, że powództwo zostało uwzględnione niemal w całości, przyjęć należało, że powód uległ w procesie w nieznacznym zakresie. W takiej sytuacji sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania w całości, które ograniczyły się do wynagrodzenia pełnomocnika powoda adekwatnego do wartości przedmiotu sporu oraz nakładu pracy pełnomocnika w niniejszej sprawie.

Kierując się tymi zasadami, stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w punkcie IV wyroku nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie opłatę od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód był zwolniony z mocy ww. ustawy.