

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 września 2015 r. Miasto Ł. wystąpiło przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zasądzenie kwoty 100.106,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty tytułem nieuiszczonej części opłaty rocznej za rok 2014 za użytkowanie wieczyste działek gruntu przy ul. (...) w Ł. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 2-4).

W dniu 28 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze akt II Nc 232/15 Sąd Okręgowy w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł, że (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu ma zapłacić Miastu Ł. – Urzędowi Miasta Ł. kwotę 100.106,94 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.851,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, albo wnieść w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw (nakaz zapłaty k. 30).

W dniu 8 października strona pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Spółka wskazała, że powód dochodzi od pozwanej należności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z całkowitym pominięciem przepisu art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, pomimo tego, że postępowanie w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012 roku zakończyło się już po wejściu w życie powołanego przepisu. Tymczasem art. 4 ustawy nowelizującej z 28.07.2011 r. stanowi wprost, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym rzeczoną ustawą znajdują zastosowanie do postępowań w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed jej wejściem w życie. Postępowanie w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste rozpoznawane z udziałem poprzedniego użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości – Spółki (...) Sp. z o.o. zakończyło się orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wydanym w dniu 25 listopada 2011 r., gdy tymczasem przepisy ww. ustawy z 28.07.2011 r. weszły w życie z dniem 9 października 2011 r.

Oznacza to, że powód, począwszy od 2012 roku uprawniony jest do żądania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie wynikającej z jego oświadczenia w sprawie aktualizacji z 27.07.2011 r., z uwzględnieniem jednak miarkowania wysokości nowej opłaty wynikającej z art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tymczasem, powód dochodzi od pozwanej spółki opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2014 w pełnej wysokości, co jest sprzeczne z art. 77 ust 2 a u.g.n.

Nadto, pozwana w czerwcu 2014 r. sprzedała prawo użytkowania wieczystego Spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., a zatem już od tego czasu z przedmiotowej nieruchomości nie korzystała (sprzeciw k. 33-37)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana na podstawie umowy kupna-sprzedaży zawartej w dniu 24 grudnia 2012 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. w jego kancelarii notarialnej w Ł. przy ul. (...) repertorium A nr (...)nabyła od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego – działki nr (...) o powierzchni 7 arów 13 m² oraz działki nr (...) o powierzchni 44 ary 4 m², położonych w Ł. przy ul. (...) (wypis z aktu notarialnego repertorium (...)k. 11-16).

Prawo własności wymienionych nieruchomości przysługuje Miastu Ł.. (okoliczność bezsporna, wydruk z Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych k. 7-10)

Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek została ustalona na kwotę **100.106.94 zł** na mocy wypowiedzenia z dnia 27 stycznia 2011 roku. Poprzednik prawny strony pozwanej – (...) Sp. z o.o. w W. złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnosząc o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione (wypowiedzenie k. 68, wnioski k. 72-73).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 25 listopada 2011 roku nr (...) oddaliło wnioski. Użytkownik wieczysty nie złożył sprzeciwu od tej decyzji. (orzeczenie SKO k. 17-20, 70-71).

Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem dnia 9 lipca 2013 r. wydanym w sprawie II C 706/13, zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lutego 2014 roku w sprawie I ACa 1160/13, zasądził od (...) Spółki z o.o. w W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 87.858,93 zł tytułem zaległej części opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2010-2011 (wyrok Sądu I instancji k. 90-91, uzasadnienie k. 92-102, wyrok sądu odwoławczego k. 135, uzasadnienie k. 136-138 załączonych akt sprawy II C 706/13 tutejszego Sądu).

Na mocy umowy z dnia 23 czerwca 2014 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w Ł. repertorium (...), pozwana spółka dokonała sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) położonych w Ł. przy ul. (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k.46-56).

Wniosek o dokonanie wpisu (...) Spółka z o.o. w Ł. jako nowego użytkownika wieczystego do księgi wieczystej nr KW (...) został wpłynął do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych w dniu 24 czerwca 2014 roku, wpis został dokonany w dniu 14 lipca 2014 r. (wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych k. 7-10).

Pismem z dnia 17 lipca 2015 r., doręczonym w dniu 21 lipca 2015 r., (...) sp. z o.o. w Ł. została wezwana do uregulowania należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) za lata 2013-2014 w terminie 7 dni od dnia doręczenia monitu (monit k. 26).

Strona pozwana nie uiściła opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2014 rok w żadnej części (okoliczność bezsporna).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo uzasadnione.

Przepisy art. 71 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015, poz. 1774 ze zm.) w zw. z art. 238 k.c. określają zasadę odpłatności użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty i jej wysokości zawarta została w art. 71-81 wskazanej ustawy.

Strona powodowa dochodziła zapłaty nieuiszczonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr (...), położonych przy ul. (...) w Ł. za rok 2014.

Jest faktem bezspornym, że strona powodowa jest właścicielem wymienionych działek, zaś strona pozwana była ich użytkownikiem wieczystym w okresie od 1 stycznia do 23 czerwca 2014 roku, kiedy to nastąpiło ich zbycie na rzecz innego podmiotu.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa (patrz: wyrok SN z 16.12.199 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121). Strona pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego od (...) Spółki z o.o. w W. w dniu 24 grudnia 2012 r., a więc zobowiązana jest uiszczać opłatę w wysokości 100.106,94

zł ustaloną wobec poprzedniego użytkownika wieczystego, wynikającą z wypowiedzenia z 27.07.2011 r., utrzymaną orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. nr SKO z dnia 25.11.2011 r.

Pozwana Spółka z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości na podstawie art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) jest zobowiązana do uiszczenia opłat rocznych, płatnych w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Poprzednik prawny pozwanej spółki nie podważył skutecznie ustalonej opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia, korzystając z uprawnienia określonego w przepisach art. 78 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana, argumentując za oddaleniem powództwa, powoływała okoliczności, które nie mogły zostać uwzględnione w toku niniejszego procesu, którego przedmiotem jest żądanie zapłaty ustalonej uprzednio opłaty za użytkowanie wieczyste w trzecim roku od ustalenia nowej wysokości tej opłaty (2011 rok, żądanie dotyczy opłaty za 2014 rok). Zapis **art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami** w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 r. nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz.U. z 2011 r., nr 187, poz. 1110), który ewentualnie znajduje zastosowanie w realiach sprawy niniejszej w związku z treścią art. 4 ustawy nowelizującej, wskazuje, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa dochodzi opłaty za rok 2014, która jest „opłatą roczną w trzecim roku od aktualizacji” w rozumieniu tego przepisu, a zatem i tak jest równa dochodzonej pozwem kwocie 100.106,94 zł.

Strona pozwana przyznała tę okoliczność w piśmie z dnia 21 grudnia 2015 r. (k. 97-101).

Samo zresztą zastosowanie mechanizmu korekty opłaty w oparciu o cytowany przepis art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami budzi wątpliwości, skoro postępowanie toczy się w sprawie o zapłatę, a nie w przedmiocie aktualizacji tej opłaty zainicjowanym przekazaniem do sądu powszechnego sprzeciwu od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Przedmiotem zarzutów pozwanej w sprzeciwie jest wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i prawidłowość jej naliczenia oraz zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, co może być kwestionowane jedynie w trybie przepisów art. 78 ust 1 i 2 tejże ustawy. Bezspornym jest zaś, że pozwana spółka ani jej poprzednik prany nie uzyskali korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia w tym trybie.

Powyższe stanowisko zostało wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi wydanym sprawie II C 706/13 i podzielone przez Sąd Apelacyjny w Łodzi rozpoznający w sprawie I ACa 1160/13 środek odwoławczy wniesiony przez poprzednika prawnego pozwanej spółki – (...) Sp. z o.o. w W.. Jakakolwiek korekta wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie mogła nastąpić w trakcie sprawy wytoczonej o zasądzenie konkretnej kwoty z tytułu opłaty nie uiszczonej przez użytkownika wieczystego. Zmierzałoby to bowiem do badania zagadnień zarezerwowanych do innego trybu postępowania i w istocie sprowadzałoby się do obejścia przepisów przewidzianych dla tego trybu.

Nie sposób natomiast odmówić słuszności argumentacji strony pozwanej co do potrzeby zmniejszenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste działek gruntu nr (...) przy ul. (...) należnej właścicielowi za rok 2014 w związku ze **zmianą w ciągu roku podmiotu uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego**.

Opłaty roczne wnosi użytkownik wieczysty przez cały okres trwania tego prawa w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po roku, w którym ustanowiono użytkowanie wieczyste. W połączeniu z przepisem art. 238 k.c. prowadzi to do wniosku, że obowiązek płacenia opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego „przez czas trwania swego prawa”

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią świadczenie należne od każdorazowego użytkownika wieczystego. Wszak „użytkownik wieczysty uiszcza opłaty roczne” (art. 238 k.c.), a nie tylko pierwszy użytkownik

wieczysty, nabywający prawo użytkowania wieczystego w trybie umowy „o oddanie gruntu” w użytkowanie. Zatem przeniesienie prawa użytkowania wieczystego powoduje przejście obowiązku dalszego świadczenia na nabywcę prawa.

Nie ma wątpliwości co do cywilnoprawnego charakteru opłaty rocznej, wynika ona bowiem ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym. Skoro opłata roczna 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. Opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c.

Ustawodawca ustalając, że wynagrodzenie za prawo użytkowania wieczystego ma być płacone w formie opłat rocznych kierował się dosyć oczywistą intencją. Bez wątpienia chodziło o zapobieżenie płaceniu jednorazowej ceny za cały okres użytkowania wieczystego, co zacierałoby różnicę pomiędzy tym prawem a prawem własności. Opłatę roczną trzeba rozumieć jako opłatę wnoszoną co roku, a nie opłatę za cały rok. Opłata roczna obejmuje okres całego roku, ale tylko wówczas, gdy przez cały rok prawo własności obciążone jest prawem użytkowania wieczystego. W sytuacji, gdy w ciągu roku prawo użytkowania wieczystego zostaje przekształcone w prawo własności, przypisywanie nowemu właścicielowi obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na rzecz osoby, która wyzbyła się prawa, nie tylko nie znajduje podstaw w przepisach ustawy, ale także wypacza intencję ustawodawcy, gdyż miał on na względzie inny cel określając opłatę jako opłatę roczną.

Sformułowanie zawarte w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami "z góry za dany rok" oznacza jedynie to, że obowiązek opłaty powstaje w każdym roku trwania użytkowania wieczystego i opłata płacona jest z góry, natomiast nie oznacza, że opłata należna jest także za część roku, w której użytkowanie wieczyste już nie istnieje. Wskazanie w ustawie terminu wymagalności nie ma wpływu na podzielność bądź niepodzielność świadczenia. Świadczenie pieniężne jest ze swej natury podzielne (patrz: wyrok SN z 25.11.2010, I CSK 692/09).

Ujmując zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jako element praworzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.), to zobowiązanie takie uzyskuje charakter zobowiązania realnego obciążającego z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Oznacza to, 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 (za czas trwania jego prawa). Opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, lecz świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.p.c., ponieważ może być ono spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (wyrok SN z 12.02.2014 r., IV CSK 284/13)

Użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty). Jeżeli jednak nie wniesie w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty nie korzysta na tym, że nie zapłacił, ponieważ właściciel ma też w normalnym biegu rzeczy do tej osoby roszczenie o odsetki ze względu na opóźnienie z wniesieniem opłaty (vide: postanowienie SN z 10.04.2014 r., I CSK 408/13, LEX nr 1460770).

Podzielając poglądy zaprezentowane w powyższych orzeczeniach, sąd uwzględnił powództwo w części, co do opłaty za czas, kiedy pozwany był użytkownikiem wieczystym w 2014 roku, uznając, że w pozostałym zakresie powód może domagać się opłaty od nowego użytkownika wieczystego.

Pozwanej spółce (...)Sp. z o.o. w Ł. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) przy ul. (...) przysługiwało w okresie od 1 stycznia do 23 czerwca 2014 roku, tj. przez 174 dni. W dniu 24 czerwca 2014 r. został złożony wniosek o wpis do księgi wieczystej nowego użytkownika wieczystego. Zgodnie zaś z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca

1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.), wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku. W przypadku prawa użytkowania wieczystego, wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a zatem od dnia 24 czerwca 2014 roku strona pozwana przestała być użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...).

Jeżeli za okres 365 dni wysokość opłaty rocznej wynosi 100.106,94 zł, to za 174 dni wynosi ona 47.722,21 zł ($174/365 \times 100.106,94$).

W pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Termin początkowy naliczania **odsetek ustawowych za opóźnienie** sąd określił zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 71 ust. 4 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, który termin wpłaty opłaty rocznej ustala do dnia 31 marca każdego roku z góry za każdy rok.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozliczenia. Powód żądał zasądzenia kwoty 100.106,94 zł, a powództwo zostało uwzględnione do kwoty 47.722,21 zł. Strona powodowa wygrała zatem proces w około 46,5%. W jego toku powód poniósł opłatę od pozwu w wysokości 5.006 zł oraz koszty zastępstwa procesowego przez radcę prawnego w wysokości 3.600 zł, a pozwany – koszty zastępstwa procesowego przez adwokata – łącznie koszty procesu wyniosły zatem 12.206 zł. Uwzględniając stopień, w jakim uległa w sporze strona pozwana, sąd zasądził od(...)Sp. z o.o. w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 2050 zł ($12.206 \text{ zł} \times 46,5\% \text{ minus poniesione przez pozwanego } 3600 \text{ zł}$, co w zaokrągleniu daje kwotę 2050 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu.