

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko „G.`s (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 31.773,12 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.886,56 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a także ustawowymi odsetkami od kwoty 15.886,56 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, jak również kwotę 4.813,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w pozostałej części powództwo oddalił.

Sąd I instancji ustalił, że właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w Ł., oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka Nr (...) o pow. 0,0762 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), jest Miasto Ł., a umową z dnia 11 marca 2013 r. dotychczasowi jej użytkownicy wieczysti przenieśli swoje prawa na pozwanego. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości od 1 stycznia 2012 r. została określona w drodze wypowiedzenia na 15.886,56 zł, o czym pozwana spółka została poinformowana pismem z dnia 5 sierpnia 2014 r. Kolejnym pismem z dnia 24 września 2015 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2013-2015 w kwocie 55.279,58 zł, na co złożyła się należność główna w kwocie 47.659,68 zł, skapitalizowane odsetki za opóźnienie w kwocie 7.613,80 zł i koszty wysłania monitu w kwocie 6,10 zł, ale należność ta do chwili orzekania nie została zapłacona.

Sąd meriti uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie tylko w części. Powołał się na art. 238 k.c., z którego wynika, że użytkownik wieczysty winien uiszczać przez czas trwania swego prawa opłaty roczne, i wskazał na art. 71-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) regulujące wysokość i tryb uiszczania tych należności, w szczególności zwrócił uwagę na art. 71 ust. 4 tej ustawy stanowiący, że roczne opłaty za użytkowanie wieczyste wnosi się z góry do dnia 31 marca. Żądanie zasądzenia opłaty za rok 2013 r. Sąd uznał za bezzasadne, wskazując na istniejące rozbieżności poglądów co do tego, czy opłatę za rok, w którym doszło do transmisji prawa użytkowania wieczystego, winien uiszczać jego zbywca czy nabywca. Wskazano przede wszystkim, że zastosowania przy rozstrzygnięciu tego zagadnienia nie może znaleźć art. 71 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), ponieważ jego hipoteza obejmuje swoim zakresem odmienny stan faktyczny, zaznaczając przy tym, że w ocenie Sądu Rejonowego w przepisie tym unormowano jedyny wyjątek od niepodzielności charakteru opłaty rocznej, wobec czego w przypadku zbycia użytkowania wieczystego nie ma możliwości obciążenia zbywcy i nabywcy obowiązkiem zapłaty w odpowiednich częściach. Sąd stanął ostatecznie na stanowisku, że do uiszczenia opłaty za dany rok zobowiązany jest ten podmiot, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia tego roku, ponieważ w tej dacie powstaje obowiązek zapłaty; ewentualne rozliczenia związane z przysługiwaniem prawa przez część roku innej osobie należy pozostawić stronom umowy, w wyniku której dochodzi do jego zbycia. Zwrócił uwagę na fakt, że wymagalność opłaty rocznej zachodzi z mocy ustawy już z dniem 1 kwietnia i właściciel nieruchomości może już wówczas dążyć do wyegzekwowania tej należności; gdyby później w ciągu tego roku doszło do zbycia prawa, to przyjęcie odmiennego zapatrywania powodowałoby, że wyegzekwowane już świadczenia okazałyby się nienależne. Skoro więc pozwana spółka nabyła użytkowanie wieczyste dopiero w dniu 11 marca 2013 r., nie obciąża jej obowiązek uiszczenia opłaty za rok 2013.

Natomiast żądanie zasądzenia opłat rocznych za dwa lata następne Sąd uznał za w pełni uzasadnione, ponieważ w tych latach pozwany był użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Sąd I instancji obszernie uzasadnił, dlaczego kwestia ustalenia określonej wysokości opłaty nie może być przedmiotem zarzutu w niniejszym postępowaniu, wskazując przede wszystkim na konieczność wyczerpania drogi administracyjnej przed ewentualnym poddaniem tej kwestii kognicji sądu powszechnego. Przechodząc do konkluzji swoich wywodów, Sąd zasądził żadaną należność za lata 2014 i 2015 z odsetkami ustawowymi od daty wymagalności, to jest od 1 kwietnia danego roku, natomiast oddalił powództwo w zakresie, w jakim Miasto Ł. żądało opłaty za rok 2013. Sąd rozliczył koszty

procesu proporcjonalnie do zakresu, w jakim żądania pozwu zostały uwzględnione, choć jako podstawę prawną tego rozstrzygnięcia wskazał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo. Zarzucił rozstrzygnięciu naruszenie art. 238 k.c. w związku z art. 71 ust. 1 i 4 in principio ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zobowiązany jest tylko ten podmiot, któremu prawo przysługiwało w dniu 1 stycznia tego roku. W uzasadnieniu apelacji jej autor wywodził, że podmioty, pomiędzy którymi doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, umówiły się, że równocześnie na pozwanego przechodzą wszelkie ciężary związane z przedmiotem umowy, a wobec tego powód, kierując się treścią tych uzgodnień, obciążył obowiązkiem zapłaty „G. `s (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. We wnioskach apelacyjnych skarżący zażądał zmiany orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 15.886,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste należnej za rok 2013 wraz z zasądzeniem kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie – w razie nieuwzględnienia powyższego argumentu – o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej kwoty 12.709,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. tytułem części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste należnej za okres od 14 marca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Pismem z dnia 31 stycznia 2017 r. skarżący częściowo cofnął swoją apelację, a mianowicie co do kwoty 15.886,56 zł, i zmodyfikował – jako konsekwencję powyższego – wnioski apelacyjne, żądając zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda związanych z opóźnieniem w spełnieniu świadczenia odsetek od kwoty 15.886,56 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia 13 września 2016 r. – a to ze względu na uiszczenie przez pozwaną całości dochodzonej opłaty rocznej za rok 2013 w dniu 13 września 2016 r. Jednocześnie wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania apelacyjnego z uwagi na to, że spełnienie dochodzonego świadczenia nastąpiło już po wniesieniu apelacji.

W piśmie procesowym złożonym w dniu 8 lutego 2017 r. strona pozwana wskazała, że uiściła należne opłaty za lata 2013-15, wobec czego wnosi (...) o oddalenie sprawy (...).

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2017 r. przed Sądem Okręgowym w Łodzi powód skorygował wartość przedmiotu zaskarżenia, omyłkowo określoną na kwotę 47.660,00 zł, do kwoty 15.886,56 zł.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo następujące okoliczności faktyczne:

Wniosek o wpis „G. `s (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. jako nowego użytkownika wieczystego do księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi został złożony w dniu 14 marca 2013 r. (wypis z księgi wieczystej Nr (...), k. 12-18).

W dniu 13 września 2016 r. „G. `s (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zapłaciła na rzecz Miasta Ł. kwotę 15.886,56 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) w Ł. należnej za rok 2013 (dowody wpłaty, k. 91 i 100).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Polemika skarżącego z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego dotyczy zagadnienia podzielności zobowiązania z tytułu opłaty rocznej oraz tego, na kim spoczywa obowiązek jej uiszczenia w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Z pewnością nie można zgodzić się ze skarżącym, iż twierdzenie o istnieniu po stronie pozwanej zobowiązania do zapłaty na jego rzecz całości opłaty rocznej za rok 2013 można oprzeć na zawartych w przenoszącej to prawo umowie uzgodnieniach stron. Niezależnie od tego, jak swoje wzajemne prawa i obowiązki ukształtowali umownie poprzedni i obecny użytkownik wieczysty, nie ulega wątpliwości, że określone zobowiązania zaciągnęli

oni względem siebie nawzajem, nie tworząc w ten sposób jakichkolwiek uprawnień dla powoda, na które mógłby ewentualnie powoływać się przed Sądem i wywodzić z nich swoje roszczenia. Z drugiej strony nie miał też racji Sąd I instancji, stojąc na stanowisku niepodzielności zobowiązania z tytułu uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i wywodząc, że obowiązek zapłaty spoczywa na tym użytkowniku, któremu prawo przysługiwało w chwili powstania zobowiązania. Powołany na poparcie tej tezy pogląd przedstawiony w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02, niepubl. wydaje się być odosobniony, a w orzecznictwie od wielu lat nie budzi większych wątpliwości, że interesujące nas zobowiązanie jest zobowiązaniem realnym, obciążającym z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego, co oznacza, 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 więc świadczeniem niepodzielnym, lecz podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.p.c., ponieważ może być ono spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (tak np. w wyroku SN z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD Nr B z 2011 r., poz. 45 – gdzie przytoczono bogatą argumentację przemawiającą za trafnością tego stanowiska – a także w wyroku SN z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13, niepubl. i w postanowieniu SN z dnia 10 kwietnia 2014 r., I CSK 408/13, niepubl.). Przewidywania Sądu meriti, iż przyjęcie słuszności takiego stanowiska może powodować, że uiszczona już opłata okaże się następnie nienależna, są trafne, jednak nie można uznać tego za powód, który mógłby uzasadniać przyjęcie postulowanej przez ten Sąd wykładni art. 238 k.c. 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, tak jak w stanie faktycznym w tej sprawie, zbywca nie wnieśli w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego, a pozostałej jej części – od nabywcy (tak w powoływanym już postanowieniu SN z dnia 10 kwietnia 2014 r., I CSK 408/13, niepubl.).

Rację więc należy w konsekwencji przyznać wywodom skarżącego uzasadniającym wniosek ewentualny apelacji i stwierdzić, że pozwana spółka zobowiązana jest uiszczyć część opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przypadającej na rok 2013 odpowiadającej okresowi czasu, w którym to prawo jej przysługiwało. Trafnie powód podnosi, że do przejścia prawa doszło w dniu 14 marca 2013 r., ponieważ z mocy art. 27 zd. II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) przeniesienie użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, a stosownie do art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. W tej sytuacji przyjąć trzeba, że Miasto Ł. ma prawo żądać od pozwanego części opłaty rocznej proporcjonalnej do części roku 2013, przez który prawo użytkowania wieczystego przysługiwało spółce, tj. od 15 marca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. (292 dni). Oznacza to, że roszczenie powoda w tym zakresie było zasadne co do kwoty 12.709,25 zł (15.886,56 zł x 292 dni: 365 dni = 12.709,25 zł), jak również nie ulega wątpliwości, że suma ta winna być zapłacona przez użytkownika wieczystego do dnia 31 marca 2013 r., co uzasadnia z mocy art. 481 § 1 k.c. roszczenie o zasądzenie od dnia następnego po tej dacie – w związku z opóźnieniem ze spełnieniem świadczenia – odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Aby jednak należycie wyjaśnić treść zapadłego ostatecznie rozstrzygnięcia sprawy, należałoby zwrócić uwagę na fakt, że wyrok Sądu I instancji został zaskarżony jedynie w tej części, w której powództwo oddalono; w szczególności strona pozwana nie kwestionowała w drodze zaskarżenia orzeczenia zasądzającego od niej opłatę za użytkowanie wieczyste za lata 2014 i 2015 wraz z należnymi odsetkami. Konsekwencją tego jest, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., możliwość rozpoznania sprawy na etapie postępowania odwoławczego tylko w granicach złożonej apelacji, natomiast orzeczenie Sądu Rejonowego zasądzające na rzecz powoda należność opisaną w punkcie 1 stało się prawomocne z chwilą upływu terminu do jego zaskarżenia (art. 363 § 3 k.p.c.). Powoduje to, że bez znaczenia dla rozpoznania przez Sąd odwoławczy sprawy w zaskarżonej części i dla jej rozstrzygnięcia staje się fakt uiszczenia przez pozwaną spółkę należności zasądzonych tytułem opłat rocznych za lata 2014-15 po uprawomocnieniu się dotyczącego ich rozstrzygnięcia. Zapłata ta nie może doprowadzić do zmiany prawomocnego orzeczenia, a w przypadku, gdyby Miasto Ł. posłużyło się nim jako tytułem egzekucyjnym dla celów wyegzekwowania spełnionego już świadczenia, pozwanemu przysługuje droga powództwa przeciwegzekucyjnego. Oczywisty wpływ natomiast na rozstrzygnięcie Sądu II instancji

podejmowane w granicach wniesionej apelacji ma okoliczność uiszczenia kwoty 15.886,56 zł z tytułu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013. Wobec faktu, iż przewyższa ono wyliczoną wyżej kwotę obciążającą pozwaną spółkę z tego tytułu, można uznać je za częściowo nienależne – chyba, że użytkownik wieczysty uiścił je w tej części, działając na rzecz zbywcy prawa w ramach ich wzajemnych uzgodnień wynikających z umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste – w pozostałej jednak części spełnienie go skutkuje wygaśnięciem roszczeń powoda wobec pozwanego z tego tytułu.

W konsekwencji powyższego skarżący cofnął swoją apelację co do żądania zasądzenia należności głównej w kwocie 15.886,68 zł – co powoduje konieczność umorzenia w tej części postępowania apelacyjnego na podstawie art. 391 § 2 zd. I k.p.c. – i ograniczył w ten sposób zakres zaskarżenia do rozstrzygnięcia o należnych w związku z opóźnieniem odsetkach od tej kwoty, podtrzymując żądanie zmiany rozstrzygnięcia Sądu meriti w tym zakresie poprzez ich zasądzenie. Ponieważ – jak powiedziano już wyżej – roszczenie to jest zasadne jedynie co do odsetek od opłaty rzeczywiście należnej – a więc od kwoty 12.709,25 zł – Sąd odwoławczy zmienił na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził na podstawie art. 481 § 1 k.c. (uwzględniając jego brzmienie sprzed nowelizacji zmieniającej to unormowanie z dniem 1 stycznia 2016 r. oraz jego treść po tej dacie) odsetki od tej należności od dnia 1 kwietnia 2013 do dnia zapłaty, która nastąpiła w dniu 13 września 2016 r. W pozostałym zakresie brak było podstaw do skorygowania orzeczenia Sądu Rejonowego, ponieważ co do żądania jego zmiany poprzez zasądzenie odsetek związanych z opóźnieniem od pozostałej kwoty 3.177,31 zł apelacja okazała się niezasadna i oddalono ją na podstawie art. 385 k.p.c., a rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego nie było objęte zakresem zaskarżenia, nie też wnioskami apelacyjnymi.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. I k.p.c., z którego wynika, że strona procesu powinna ponieść część jego kosztów proporcjonalną do zakresu, w jakim sprawę przegrała. Przyznać należy częściową słusność skarżącemu, który twierdzi w swoim piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2017 r., że w zakresie, w jakim cofnął apelację, należy traktować go jako wygrywającego sprawę na etapie postępowania odwoławczego, ponieważ rezygnacja z dochodzenia roszczeń stała się konieczna w związku z ich zaspokojeniem już po wniesieniu apelacji. Rozumowanie to należy uzupełnić przez zastrzeżenie, że jego trafność odnosi się tylko do apelacji mającej za przedmiot tę część zaspokojonych roszczeń, które rzeczywiście były zasadne. Ponieważ w sprawie niniejszej apelacja w chwili jej wniesienia była uzasadniona co do kwoty 12.709,25 zł, taką też część poniesionych przez skarżącego kosztów postępowania apelacyjnego winien ponieść z mocy art. 100 zd. I k.p.c. jego przeciwnik procesowy – a więc 80 % (12.709,25 zł : 15.886,68 zł x 100 % = 80 %). Na koszty te w rozpoznawanej sprawie składa się należna opłata od pozwu w kwocie 795,00 zł oraz wynagrodzenie reprezentującego powoda pełnomocnika w kwocie 2.400,00 zł, obliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) w brzmieniu pierwotnym – łącznie 3.195,00 zł. 80 % tej sumy równe jest kwocie 2.556,00 zł (3.195,00 zł x 80 % : 100 % = 2.556,00 zł) i taką też sumę zasądzone od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Jednocześnie w oparciu o art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.) nakazano zwrócić skarżącemu kwotę 1.588,00 zł jako różnicę pomiędzy uiszczoną opłatą od apelacji a opłatą rzeczywiście należną (2.383,00 zł – 795,00 zł = 1.588,00 zł).