

Sygnatura akt II Ca 1408/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Przewodniczący: | SSO Grzegorz Buła |
|-----------------|-------------------|

Protokolant: protokolant sądowy Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 26 kwietnia 2016 r., sygnatura akt I C 1965/15/S

1. oddała apelację;
2. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża Skarb Państwa.

SSO Grzegorz Buła

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2016 roku zasądził od strony pozwanej(...)spółki z o.o. w Ś. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K. kwotę 1203,28zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1097,92zł od dnia 14 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 105,36zł od dnia 1 września 2015 roku do dnia zapłaty (pkt I), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II) oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 329 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujący stan faktyczny:

Strona powodowa jest właścicielem nieruchomości położonej w K. oznaczonej jako dz. nr (...) i (...) obr. (...) Ś.. Strona pozwana była właścicielem znajdujących się w budynku przy ul. (...) i stanowiących odrębne nieruchomości: lokalu mieszkalnego nr (...), z którego własnością związane było prawo użytkowania wieczystego

nieruchomości wspólnej w udziale 13067/743439cz., lokalu (...) z którego własnością związane było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej w udziale 13067/7434392429/743439cz., oraz współwłaścicielem lokalu (...), z którego własnością związane było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej w udziale 325585884/91582763532cz. Opłata roczna za udział w użytkowaniu wieczystym związany z własnością lokalu (...) wynosiła w okresie objętym pozwem 472,05 zł, za udział w użytkowaniu wieczystym związany z własnością lokalu (...) – 846,48 zł, a za udział związany z współwłasnością w lokalu (...) – 513,64 zł. Umową z dnia 7 lutego 2014 r. strona pozwana zbyła lokal mieszkalny nr (...) oraz cały przysługujący jej udział w lokalu (...). Wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej został złożony w dniu 10 lutego 2014 r.

W ocenie Sądu Rejonowego w opisanym stanie faktycznym powództwo z tytułu należnej stronie powodowej opłaty rocznej za grunt oddany w wieczyste użytkowanie było zasadne jedynie w zakresie odpowiadającym okresowi w jakim stronie pozwanej prawo takie przysługiwało. Sąd pierwszej instancji, powołując art. 238 k.c. i art. 71 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), wskazał że przepisy te nie regulują wprost obowiązku uiszczenia opłaty w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Podniósł nadto, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest już stanowisko, że obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Sąd Rejonowy podzielił to stanowisko. Z powyższych względów – w ocenie Sądu Rejonowego – strona pozwana jest zobowiązana do zapłaty opłat za użytkowanie wieczyste jedynie w części proporcjonalnie obliczonej do czasu kiedy nastąpiło zbycie prawa. Sąd ten stwierdził, że jeśli opłata związana z lokalem (...) i udziałem w lokalu (...) za cały 2014 r. wynosiła łącznie 1360,12 zł, to za okres do 10 lutego 2014 r. wynosi 153,82 zł. Prowadzi to do wniosku, że łącznie za 2014 r. pozwany jest obowiązany do zapłaty całej opłaty związanej z lokalem (...) tj. kwoty 472,05 zł oraz obliczonej proporcjonalnie opłaty związanej z lokalami (...) w kwocie 153,82 zł, a za 2015 r. strona pozwana jest zobowiązana do zapłaty całej opłaty związanej z lokalem (...) tj. kwoty 472,05 zł. W związku z powyższym z tytułu opłat za 2014 r. i 2015 r. stronie powodowej należna jest kwota 1097,92 zł, do której należało doliczyć wartość skapitalizowanych odsetek od należności za 2014 r. od dnia 01.04.2014 r., a od należności za 2015 r. od dnia 01.04.2015 r. do dnia 13.08.2015 r. w łącznej wysokości 105,36 zł. W pozostałym zakresie w ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy wyrok w części obejmującej pkt II i III zaskarżyła strona powodowa, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 79 ust.5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędne przyjęcie, że w razie zbycia prawa wieczystego użytkowania w ciągu roku właściciel może żądać od osoby, która była wieczystym użytkownikiem w dniu 1 stycznia danego roku, jedynie części opłaty rocznej proporcjonalnej do czasu korzystania przez nią z nieruchomości. W związku ze zgłoszonym zarzutem strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości tj. w kwocie 2585,74zł wraz z dochodzonymi odsetkami, a także zmianę orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w toku sprawy za prawidłowe i przyjął je za własne.

Sąd Odwoławczy w pełni podziela argumentację prawną, przywołaną przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i aprobuje poglądy, wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. akt I CSK 629/09, OSNC-ZD 2011/2/45, do których odwołał się wyczerpująco Sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego, wskazać należy, że ani brzmienie art. 238 k.c., ani treść art. 71 ust 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przesądzają niepodzielnego charakteru opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Z powyższych przepisów nie wynika także, aby opłata roczna za użytkowanie wieczyste nie miała charakteru ekwiwalentnego, czyli należała się właścicielowi nieruchomości niezależnie od tego, czy dany podmiot rzeczywiście

był użytkownikiem wieczystym przez cały okres, za jaki naliczana jest opłata roczna, a więc niezależnie od tego, czy miał on faktyczną możliwość korzystania z przysługującego mu prawa. Przepis art. 238 k.c. stanowi jedynie, że użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zbliżoną regulację zawiera art. 71 ust 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wynika, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Przepisy powyższe statują zasadę, że opłata za użytkowanie wieczyste uiszczana jest raz do roku, z góry za cały okres użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym, jednakże zdaniem Sądu Okręgowego orzekającego w niniejszym składzie, zbyt daleko idący byłby wniosek, wysnuwany przez skarżącego w uzasadnieniu apelacji, iż zobowiązany do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za cały rok jest ten podmiot, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku. Taka wykładnia nie znajduje swojego jednoznacznego uzasadnienia także, jeśli zestawimy ją z literalnym brzmieniem obu cytowanych wyżej przepisów. Nie można bowiem nie zauważyć, że łączą one obowiązek uiszczenia opłaty przez dany podmiot z okresem trwania jego (konkretnego użytkownika wieczystego) prawa. Choć więc w istocie możliwość proporcjonalnego zredukowania wysokości opłaty rocznej w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego nie została jednoznacznie zwerbalizowana w przepisach, tym niemniej, wbrew twierdzeniom skarżącego, wykładnia językowa cytowanych wyżej przepisów jednoznacznie nie sprzeciwia się uznaniu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna być uiszczana proporcjonalnie do czasu korzystania z nieruchomości. Termin wymagalności danego świadczenia, a tego w istocie dotyczy art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w żadnym wypadku nie przesądza o tym, czy ma ono charakter podzielny, czy też niepodzielny. Literalne brzmienie przepisów nie mogło być więc przesądzające dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w pełni trafnie Sąd Rejonowy bazował także na innych metodach wykładni.

Wskazać należy, że przedstawiona przez Sąd Rejonowy wykładnia jest też zgodna z istotą użytkowania wieczystego. Nie budzi bowiem wątpliwości, że użytkowanie wieczyste jest szczególną formą korzystania na podstawie umowy z nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 233 k.c.). Wieczyste użytkowanie jest prawem na rzeczy cudzej, a zatem jest oczywistym, że opłata za użytkowanie wieczyste jest formą zapłaty za korzystanie z cudzej nieruchomości i nie sposób zaakceptować poglądu, by do jej uiszczenia zobowiązany był podmiot, który przestał być użytkownikiem wieczystym, a więc który już nie korzysta z cudzego przedmiotu własności. Względy celowościowe jednoznacznie sprzeciwiają się więc uznaniu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste obciąża zawsze użytkownika wieczystego z dnia 1 stycznia danego roku. Wykładnia przepisu, przedstawiona przez Skarb Państwa w apelacji, była już niejednokrotnie podważana w aktualnym orzecznictwie. Przykładowo w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 lutego 2014 roku, sygn. akt. IV CSK 284/2013 LexPolonica nr 8264740, Sąd Najwyższy uznał, że „irracjonalny, niedający się zaakceptować byłby taki rezultat wykładni językowej art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. oraz art. 238 k.c., który sprowadzałby się do uznania, że istnieje obowiązek zbywcy zapłaty właścicielowi opłaty rocznej także za ten okres roku, w którym to prawo, przysługujące dotychczas użytkownikowi wieczystemu, już mu nie przysługuje (nie jest czasem trwania jego prawa - art. 238 k.c.), ponieważ w następstwie zbycia przeszło na inny podmiot”. Podobne stanowisko wyraził także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2013r. I ACa 981/13 (portal orzeczeń SA w Warszawie). Sąd Okręgowy uznaje powyższy pogląd za słuszny.

Obecnie nie budzi więc już kontrowersji w judykaturze, że opłata za użytkowanie wieczyste nie ma charakteru niepodzielnego, a należy ją traktować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, co czyni z opłaty zobowiązanie realne, obciążające każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to aktualnie przysługuje. Wynika to z tego, że jest to świadczenie nieodłącznie powiązane z korzystaniem z nieruchomości w ramach realizacji prawa użytkowania wieczystego (por. cytowany wyżej wyrok o sygn. akt. IV CSK 284/2013, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. akt I CSK 629/09; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2013 r. VI ACa 804/2011, LexPolonica nr 7292775 ). Sąd Rejonowy trafnie uznał więc opłatę za użytkowanie wieczyste jako świadczenie podzielne. O charakterze danego świadczenia nie może przemawiać wyłącznie jego oznaczenie ustawowe (jako „opłata roczna”), ani ustawowo uregulowana częstotliwość jego uiszczenia. Zgodnie bowiem z art. 379 § 2 k.c. świadczenie jest podzielne, jeśli może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości. Określenie zawarte w § 2 art. 379 odwołuje się do dwóch kryteriów: po pierwsze - do

fizycznych właściwości przedmiotu świadczenia, a po drugie - do stosunku wartości ekonomicznej części świadczenia do jego całości. Jest niewątpliwe, że świadczenia o charakterze pieniężnym mogą być spełniane częściami i nie zmienia to ich właściwości. Nie sposób natomiast uznać, by zapłata za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości przez pozwanych i ich następców prawnych w jakikolwiek sposób zmniejszała wartość należnego Skarbowi Państwa świadczenia, czy pozbawiała właściciela nieruchomości wynagrodzenia należnego mu z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Jest bowiem niewątpliwe, że właściciel nieruchomości jest uprawniony 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). Interes właściciela jest więc w takiej sytuacji w pełni zaspokojony, mimo faktycznego uiszczenia należnej mu opłaty rocznej w dwóch częściach, przez dwa podmioty. Wszak wartość zapłaconej w dwóch częściach opłaty za użytkowanie wieczyste będzie taka sama, jak wtedy, gdyby uiszczono ją jednorazowo.

Wskazać także w tym miejscu należy, że cytowane przez skarżącą orzeczenia (wyrok SA w Warszawie z dnia 10.11.2005r. I ACa 470/05, wyrok SN z dnia 15.02.2002r., V CA 2/02, OSNC 2003/1/12) nie zachowały swojej aktualności, częściowo wobec odejścia od przedstawionej w nich wykładni przepisów, częściowo wobec zmiany stanu prawnego. Oba orzeczenia zapadły bowiem przed dodaniem w dniu 22 października 2007 roku do ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 6 do art. 71, który przesądził, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Tymczasem w orzeczeniu z dnia 15 lutego 2002 roku, sygn. akt V CA 2/02, OSNC 2003 Nr 1 poz. 12 Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel nieruchomości może żądać całej opłaty za użytkowanie wieczyste nawet w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego z powodu jego przekształcenia w prawo własności, tak więc powyższe orzeczenie w sposób oczywisty nie zachowało aktualności. Ponadto wskazać należy, że pogląd wyrażony w powyższym wyroku nie był ugruntowany nawet w ówczesnym stanie prawnym, wielokrotnie bowiem Sąd Najwyższy opowiadał się jeszcze przed nowelizacją ustawy za tym, że w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego opłatę należy uiszczać proporcjonalnie do czasu jego trwania, argumentując to między innymi tym, że czasowy charakter prawa użytkowania wieczystego przesądza de lege lata ścisły związek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z okresem trwania tego prawa w ciągu roku, za który właścicielowi nieruchomości przysługuje ta należność (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 2003 r. IV CK 244/2002, OSNC 2005/1 poz. 14, wyrok SN z dnia 17 grudnia 2003 r. IV CK 244/2002 OSNC 2005/1/14, uchwała Składu Siedmiu Sędziów z dnia 8 grudnia 2004 r. III CZP 47/2004 OSNC 2005/5/74). Należy się zgodzić ze skarżącym, że sytuacja faktyczna, która była podstawą niniejszego postępowania w postaci zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie mieści się w dyspozycji art. 71 ust. 6 ustawy, bowiem nie skutkowało ona wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego, a tylko jego przeniesieniem na inny podmiot. Tym niemniej nie można wysnuć z tego wniosku, jak podnosi skarżący, że tylko w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłatę uiszcza się proporcjonalnie do okresu korzystania z prawa, a w innych wypadkach zawsze za cały rok, niezależnie od tego, czy prawo danej osoby dalej trwało. Nie znajduje żadnego uzasadnienia i niewątpliwie byłby nielogicznym pogląd, jaki zdaje się forsować strona powodowa, że opłata za użytkowanie wieczyste raz ma charakter świadczenia podzielnego, a raz niepodzielnego, zależnie od tego, w jaki sposób osoba, będąca użytkownikiem wieczystym w dniu 1 stycznia danego roku, utraciła prawo użytkowania wieczystego, a więc na skutek jakiego zdarzenia prawnego przestała korzystać z nieruchomości w granicach przysługującego jej wcześniej prawa. Taki bowiem byłby faktyczny skutek uznania, że redukcja opłaty rocznej jest możliwa wyłącznie w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Takie rozróżnienie charakteru świadczenia nie ma żadnej podstawy normatywnej. Nie powinno ponadto budzić wątpliwości, że również w wypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego dotychczasowy użytkownik wieczysty definitywnie traci możliwość korzystania z prawa, analogicznie jak w sytuacji, gdy ono wygaśnie.

Ostatecznie należy także wskazać, że taka, jak już wskazano wyżej, obecnie dominująca wykładnia art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n w żaden sposób nie narusza interesu właściciela nieruchomości. Fakt, że właściciel nieruchomości nie ma wpływu na to, kiedy i ile razy użytkowanie wieczyste jest zbywane nie narusza w żaden sposób uprawnień właściciela wynikających z realizacji prawa własności, biorąc pod uwagę, że właściciel może domagać się zapłaty opłaty rocznej

proporcjonalnie od każdego nabywcy użytkownika wieczystego w części odpowiadającej jego okresowi korzystania z nieruchomości. Właściciel zawsze otrzyma więc świadczenie równe ustalonej przez niego opłacie rocznej.

Na koniec należy wskazać, że powołane w apelacji wyroki Sądu Okręgowego w Krakowie o sygn. II Ca 2298/13 i II Ca 170/15, w których zaprezentowany został odmienny pogląd, nie mają charakteru wiążącego obecny skład Sądu.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jakichkolwiek podstaw do uznania naruszenia przez Sąd Rejonowy także art. 79 ust.5 u.g.n, gdyż przepis ten w ogóle nie znajdował w sprawie zastosowania, jako odnoszący się kwestii obowiązywania nowej, zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej, co nie było przedmiotem sporu w tej sprawie.

Konkludując stwierdzić należy, że podniesione przez stronę powodową zarzuty nie były zasadne, co skutkowało oddaleniem apelacji. Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c., a kosztami obciążył Skarb Państwa, wobec braku podstaw do nałożenia ich na stronę pozwaną.