

Sygn. akt: I C 606/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko R. P. (1), E. P.

o zapłatę

- zasądza od pozwanych R. P. (1) i E. P. solidarnie na rzecz powoda Gminy O. kwotę 95.014,36 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czternaście złotych trzydzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od 27 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- w pozostałej części powództwo oddala,
- zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 8.351 zł tytułem kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 606/15

UZASADNIENIE

Po doprecyzowaniu żądań pozwu ostatecznie **powodowa Gmina O.** wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 95.015,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 95.014,36 zł od dnia 27 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podała, że strona pozwana jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu oznaczonej nr (...) obręb (...), położonej w O. przy ul. (...) i z tego tytułu zobowiązany jest do uiszczania opłaty rocznej w wysokości 47.512,62 zł do dnia 31 marca każdego roku z góry, bez konieczności wzywania do zapłaty. Jak wynika z treści pozwu, pozwany zalega z zapłatą opłaty za następujące lata: za rok 2013 – 19.786,08 zł, za rok 2014 – 47.512,62 zł oraz za rok 2015 (do dnia 31 lipca 2015 r.) – 27.716,78 zł. (k. 3-4 v. i k. 48 v.)

W odpowiedzi na powyższe **pozwana E. P.** wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając powyższe pozwana podniosła, że zgodnie z aktem notarialnym z dnia 28 sierpnia 2015 r., wszelkie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, poczynawszy od dnia 1 sierpnia 2013 r., będzie ponosił Z. P.. (k. 24-26)

Pozwany R. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów sądowych według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany powołał się na ten sam akt notarialny, co pozwana, podnosząc, że Z. P. jest nabywcą prawa użytkowania wieczystego, w związku z czym to on obowiązany jest ponosić odpowiedzialność za brak zapłaty należnej powódce opłaty od użytkowania wieczystego. (k. 33-35)

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 sierpnia 2013 r. pozwani E. i R. P. (2) (jako małżonkowie) zawarli ze Z. P. umowę sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Gminy O., o powierzchni 5.948 m^{((2))}, położonej w O. przy ul. (...), gmina O., stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...), oznaczonej jako „dr” – drogi, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a nadto sprzedali prawo własności części stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dwóch budynków gospodarczych znajdujących się na działce nr (...) (Rep. (...)).

Następnie dnia 7 marca 2015 r. strony oświadczyły, że rozwiązują wyżej opisaną umowę sprzedaży i umowę ustanowienia służebności gruntowej, a zawierają warunkową umowę sprzedaży opisanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej pod warunkiem, że Prezydent O. nie wykona prawa pierwokupu (na tożsamy warunkach).

Po tym, jak Prezydent O. postanowił nie skorzystać z przysługującego prawa pierwokupu, w dniu 28 sierpnia 2015 r. strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego przed notariuszem Z. W. (Rep. (...)), na mocy której pozwani przenieśli na rzecz Z. P. przysługujące im przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Gminy O.. Zgodnie z treścią umowy, strony ustaliły, że wszelkie opłaty z tytułu należności publicznoprawnych obciążających działkę nr (...) oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tej działki od dnia zawarcia umowy sprzedaży i umowy ustanowienia służebności gruntowej zawartych w akcie notarialnym sporządzonym przez tego samego notariusza w dniu 1 sierpnia 2013 r. (Rep. (...)), ponosi Z. P.(...7).

(dowód : umowa przeniesienia prawa z dnia 28 sierpnia 2015 r. – k. 6-12)

Po tym, jak strony zawarły pierwszą umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, a mianowicie umowę z dnia 1 sierpnia 2013 r., nie dokonano wpisu zmian właściwych na rzecz Z. P. w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej (wedle treści księgi wieczystej przedmiotowe prawo przysługiwało nadal pozwanym). Takiej zmiany uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego dokonano dopiero po zawarciu umowy z dnia 28 sierpnia 2015 r.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 10 czerwca 2015 r. powodowa Gmina wezwała pozwanych do zapłaty zaległej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej działki w wysokości 47.512,62 zł (za rok 2014) i w wysokości 19.786,08 zł (od 2 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.). W piśmie tym powódka wskazała, że na skutek rozwiązania umowy sprzedaży prawa użytkowania z dnia 1 sierpnia 2013 r., co nastąpiło w dniu 7 marca 2015 r., powodowie ponownie stali się użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym zobowiązani są do uiszczenia opłaty rocznej z tego tytułu. Jednocześnie powódka zobowiązała pozwanych do uiszczenia zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

(dowód : pismo powódki z dnia 10 czerwca 2015 r. – k. 13; dowód odbioru pisma – k. 13 v.)

W odpowiedzi na powyższe pozwani zwrócili się do powódki o wstrzymanie się ze składaniem powództwa o zapłatę należności z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie działki nr (...), albowiem zgodnie z umową zawartą w dniu 7 marca 2015 r. przedmiotowe należności obciążają Z. P..

Strona powodowa nie podzieliła stanowiska małżonków P. wskazując, że w rzeczywistości nie doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na Z. P. w oparciu o umowę z dnia 1 sierpnia 2013 r., ponieważ zmiany właścicielskie nie zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. W tej sytuacji to na pozwanych spoczywa obowiązek uiszczenia zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód : wniosek pozwanych z dnia 26 czerwca 2015 r. – k. 15; pismo powódki z dnia 21 lipca 2015 r. – k. 14)

Ostatecznie powodowa Gmina wezwała pozwanych do zapłaty na jej rzecz następujących kwot:

- 1) 1,12 zł tytułem opłaty za rok 2015 (termin płatności upłynął w dniu 31 marca 2015 r.), ale dotyczącej innej działki należącej do powódki,
- 2) 47.512,62 zł tytułem opłat za rok 2014 (termin płatności upłynął w dniu 26 sierpnia 2015 r.),
- 3) 47.512,62 zł tytułem opłat za rok 2015 (termin płatności upłynął w dniu 26 sierpnia 2015 r.),
- 4) 19.786,08 zł tytułem opłat za rok 2013 (termin płatności upłynął w dniu 26 sierpnia 2015 r.).

(dowód : wezwanie pozwanych do zapłaty – k. 16-16 v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić niemalże w całości.

Na wstępie rozważań zauważyć należy, że wszystkie okoliczności faktyczne niniejszej sprawy pozostawały pomiędzy nimi bezsporne, a mianowicie powódka nie kwestionowała faktu zawarcia umów pomiędzy pozwanymi a kupującym Z. P., zaś pozwani przyznali, że dopiero po zawarciu ostatniej umowy z dnia 28 sierpnia 2015 r. doszło do wpisania w księdze wieczystej zmian własnościowych na rzecz Z. P.. Jednocześnie pozwani nie kwestionowali okoliczności, że począwszy od dnia 1 sierpnia 2013 r. nie uiszczano opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, a nadto nie zanegowali wysokości dochodzonej przez powódkę kwoty.

W tej sytuacji meritum sporu toczącego się pomiędzy stronami sprowadziło się do rozpoznania zarzutu pozwanych, w ramach którego podnosili, że odpowiedzialność za powstanie zaległości ponosi nabywca prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), tj. Z. P.. W kontekście powyższego pozwani powoływali się na treść § 7 umowy przeniesienia prawa z dnia 28 sierpnia 2015 r., w myśl którego to Z. P. ponosi wszelkie opłaty z tytułu należności publicznoprawnych obciążających działkę nr (...) oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tej działki od dnia zawarcia pierwszej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i umowy ustanowienia służebności gruntowej, tj. począwszy od dnia 1 sierpnia 2013 r.

Odnosząc się do powyższego, w pierwszej kolejności zauważyć należy, że oczywistym jest, że zobowiązany do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest aktualny użytkownik wieczysty danej nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 238 k.c. to wieczysty użytkownik uiszcza opłatą roczną za korzystanie z prawa przez czas jego trwania. W rezultacie obowiązek zapłaty opłaty rocznej należy związać z okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego danemu podmiotowi w danym roku, co oznacza, że jeśli doszło do skutecznego przeniesienia tego prawa w ciągu roku, to obowiązek uiszczenia opłaty ulega stosunkowemu obniżeniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2013 r., I ACa 981/13, Legalis nr 797469).

Jak już wcześniej wskazywano, strona pozwana nie kwestionowała okoliczności, że po podpisaniu umowy z dnia 1 sierpnia 2013 r. nie dokonano zmian własnościowych w treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. W rzeczywistości pozwani nie negowali także twierdzeń strony powodowej, wedle których z powodu braku stosownego wpisu w księdze wieczystej nie doszło do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na Z. P. (pomijając kwestię późniejszego rozwiązania tej umowy), a w rezultacie – wobec braku zmiany użytkownika wieczystego – obowiązek uiszczania opłat obciążał wyłącznie pozwanych.

Z tego też względu jedynie dla porządku podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774), oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej. W świetle ugruntowanego orzecznictwa, powyższy zapis ustawy jednoznacznie wskazuje, że wymóg dokonania wpisu w księdze wieczystej odnośnie zawartej umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania powoduje, iż skutek przeniesienia tego uprawnienia następuje dopiero na podstawie tego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. Inaczej rzecz ujmując, bez dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, nie dochodzi do skutecznego przeniesienia omawianego prawa. Co więcej, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty niezależnie od tego, czy podmiot ten faktycznie z gruntu korzysta (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, Legalis 126581). Powyższe oznacza natomiast, że wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2004 r., II CK 480/03; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2013 r., VI ACa 804/11, Lex nr 1316325; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2014 r., I ACa 242/14, Lex nr 1498973).

Reasumując, do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na Z. P. doszło dopiero na skutek umowy z dnia 28 sierpnia 2015 r., a dokładniej rzecz ujmując, w wyniku ujawnienia jej w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W rezultacie nabywca przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego obowiązany jest do ponoszenia opłat, o których mowa w art. 238 k.c., dopiero po dniu 28 sierpnia 2015 r. (po dniu złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej).

Na wyżej dokonaną ocenę nie może mieć wpływu podnoszona przez pozwanych okoliczność, że na mocy umowy z dnia 28 sierpnia 2015 r. nabywca Z. P. zobowiązał się do uiszczenia wszelkich opłat i należności publicznoprawnych związanych z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości (...) umowy). Uwzględniając wcześniej poczynione rozważania, nie można mieć żadnych wątpliwości, że omawiany zapis umowny nie mógł skutecznie zwolnić pozwanych z obowiązku uiszczania opłat jako użytkowników wieczystych (art. 238 k.c.).

Jednocześnie brak jest podstaw do uznania, że nabywca Z. P. wstąpił w obowiązki pozwanych na skutek umowy przejęcia długu, albowiem nie zostały spełnione przesłanki z art. 519 § 2 pkt 2 k.c., w szczególności wierzyciel (Gmina O.) nie wyraził zgody na przejęcie długu. Wobec braku skutecznego przejęcia długu Z. P. może ponosić w stosunku do pozwanych odpowiedzialność za to, iż powódka nie będzie od nich żądała spełnienia świadczenia (art. 521 § 2 k.c.), co nie oznacza, że pozwani zostali zwolnieni z konieczności ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W rezultacie Sąd doszedł do przekonania, że pozwani, jako użytkownicy wieczystości nieruchomości stanowiącej własność powodowej Gminy ponoszą odpowiedzialność za uiszczenie zaległych opłat za użytkowanie wieczyste (co najmniej do dnia 28 sierpnia 2015 r.), co nie wyklucza możliwości ubiegania się przez nich o zwrot poniesionych opłat od Z. P., powiększonych ewentualnie o doznaną przez nich szkodę majątkową.

Odnosząc się do kwestii wysokości roszczenia od razu zauważyć należy, że zarówno treść pozwu, jego uzasadnienie i przedłożona do niego dokumentacja wskazywały inne kwoty zaległości pozwanych, w tym różne daty początkowe obliczania odsetek ustawowych. Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2015 r. pełnomocnik powódki doprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanych kwoty 95.015,48 zł, na którą to składało się zadłużenie z tytułu opłat za okres od 2 sierpnia 2013 r. do dnia 31 lipca 2015 r. w wysokości 95.014,36 zł oraz zadłużenie z tytułu opłat za rok 2015 w wysokości 1,12 zł.

Jednak z pisma powódki datowanego na dzień 29 czerwca 2015 r., stanowiącego wezwanie pozwanego do zapłaty zadłużenia, jednoznacznie wynika, że wspomniana kwota 1,12 zł dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste innych niż działek gruntu niż nr (...) (działek nieobjętych żądaniem pozwu – k. 16). Inną rzeczą jest, że wyżej wskazana kwota dotyczy zadłużenia powstałego po okresie objętym żądaniem pozwu, tj. po 31 lipca 2015 r. W tej sytuacji należało uwzględnić wyłącznie pierwszy składnik żądania pozwu.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 238 k.c. w zw. z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 370 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c., Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodowej Gminy kwotę **95.014,36 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt I wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt II).

Orzekając o kosztach procesu, Sąd miał na uwadze okoliczność, że powódka przegrała proces w znikomym wręcz zakresie, nie mogącym mieć żadnego wpływu na uznanie, iż powódka jest stroną wygrywającą przedmiotowy spór sądowy. Wobec powyższego pozwani, jako strona przegrywająca proces, obowiązani są do zwrotu na rzecz powodowej Gminy poniesionych przez nią kosztów procesu w łącznej wysokości 8.351 zł, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika (3.600 zł) oraz uiszczona opłata od pozwu (4.751 zł).

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 461), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki koszty procesu w łącznej kwocie **8.351 zł** (punkt III wyroku).