

Sygn. akt I C 5751/16 upr.

## UZASADNIENIE

W dniu 07 stycznia 2015 r. (...) W. wystąpiło przeciwko J. G. z pozwem o zapłatę kwoty 1.035,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 4,17 zł od dnia 01 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.031,66 zł od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, wniosło również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wywiedzionego powództwa powód wskazał, że pozwany na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 10 września 2002 r. stał się użytkownikiem wieczystym gruntu w W. przy ul. (...). Pismem z dnia 09 listopada 2005 r. powód wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty i zaproponował opłatę roczną w wysokości 3.425,20 zł począwszy od 2006 r. Według twierdzeń strony powodowej pozwany nie zakwestionował wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, wobec czego opłata w zaktualizowanej wysokości stała się obowiązująca. Z kolei pismem z dnia 04 grudnia 2012 r. powód ponownie wypowiedział wysokość opłaty rocznej i zaproponował opłatę w wysokości 1.125,45 zł w 2014 r. Tego wypowiedzenia również pozwany nie zakwestionował, wobec czego nowa opłata stała się obowiązująca. Na kwotę dochodzonego roszczenia złożyła się zatem suma 4,17 zł tytułem pozostałej części opłaty za użytkowanie wieczyste za 2012 r. oraz suma 1.031,66 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2014 r. Według twierdzeń strony powodowej, pozwany, pomimo ciążącego na nim w tym zakresie zobowiązania oraz mimo wezwania do zapłaty, zalega z zapłatą powyższych należności.

(pozew – k. 2 - 5)

Nakazem zapłaty wydanym pod sygn. akt II Nc 501/15 w postępowaniu upominawczym w dniu 14 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. orzekł w całości zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 21)

Pozwany J. G. wniósł skutecznie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty. W sprzeciwie tym wniósł o oddalenie wywiedzionego powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, że roszczenie powoda jest bezpodstawne, bowiem w okresie od lutego do grudnia 2014 nie był on już użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność powoda z uwagi na zawarcie umowy darowizny z dnia 30 stycznia 2014 r., na mocy której przeniósł prawo własności lokalu położonego przy ul. (...) na rzecz P. P., o czym powód został poinformowany. Z kolei w dniu 27 marca 2014 r. uiszczył należną opłatę za użytkowanie wieczyste w/w gruntu za miesiąc styczeń 2014 r. tj. za okres faktycznego korzystania przez niego z przedmiotowej nieruchomości. Twierdził również, że wszelkie opłaty, do których uiszczenia był zobowiązany w związku z użytkowaniem wieczystym wspomnianej nieruchomości zostały przez niego terminowo zapłacone.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 76 – 80)

W piśmie procesowym z dnia 06 marca 2017 r. powód podniósł, że jego zdaniem opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ma charakter niepodzielny, wszelkie zaś wyjątki od tej zasady muszą wynikać wprost z ustawy jak ma to miejsce w przypadku art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. Powód wskazał jednocześnie, że ustawodawca tym przepisem objął jedynie sytuacje wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, nie zaś jego zbycia. W ocenie powoda do zapłaty opłaty rocznej zobowiązany jest podmiot, któremu przysługuje przymiot użytkownika wieczystego w dniu 01 stycznia danego roku.

(pismo procesowe powoda – k. 123 - 124)

Według stanowiska pozwanego, wyrażonego w piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2017 r., ocena jurydyczna podana przez powoda w powyższym piśmie procesowym jest nieuzasadniona, bowiem obowiązek zapłaty opłaty rocznej jest

ściśle związany z prawem użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, poza tym opłata roczna w rozumieniu art. 379 § 9 k.p.c. nie jest świadczeniem niepodzielnym. Według jego twierdzeń pozwany, dokonując w dniu 27 marca 2014 r. opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 93,79 zł, wywiązał się ze zobowiązania w całości, bowiem ciążył na nim obowiązek zapłaty jedynie 1/12 opłaty rocznej tj. za miesiąc styczeń.

(pismo procesowe pozwanego – k. 134 - 136)

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy z dnia 28 września 2017 r. – k. 140 - 141)

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

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 10 września 2002 r. pozwany J. G. stał się właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W.. Z prawem tym związany był udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębem 1 – 01 – 06 przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

(dowód : akt notarialny – k. 8 - 11)

Pismem z dnia 09 listopada 2005 r. (...) W. jako właściciel powyższej nieruchomości wypowiedziało dotychczasową opłatę roczną za użytkowanie wieczyste i zaproponowało od dnia 01 stycznia 2006 r. opłatę w nowej wysokości wynoszącej 3.425,20 zł. Opłata ta nie została zakwestionowana przez pozwanego.

(dowód : wypowiedzenie opłaty rocznej – k. 12)

W 2006 r., na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), działka nr (...) została wyłączona z nieruchomości wspólnej i zbyta, w związku z tym od tego czasu nieruchomość wspólną związaną z prawem własności poszczególnych lokali stanowi jedynie działka nr (...), do której właścicielom lokali przysługuje prawo współużytkowania wieczystego.

(dowód : akt notarialny – k. 106)

Pozwany J. G. nie uiścił kwoty 4,17 zł tytułem opłaty za udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 8/2 z obrębem 1 – 01 – 06, związany z prawem własności lokalu przy ul. (...) w W. za 2012 r.

(dowód: zestawienie sporządzone przez powoda – k. 7)

Pismem z dnia 04 grudnia 2012 r. (...) W. jako właściciel powyższej nieruchomości wypowiedziało dotychczasową opłatę roczną za użytkowanie wieczyste i zaproponowało od dnia 01 stycznia 2014 r. opłatę w nowej wysokości wynoszącej 1.125,45 zł. Opłata ta również nie została zakwestionowana przez pozwanego w przewidzianym w u.g.n. trybie.

(dowód : wypowiedzenie opłaty rocznej – k. 14)

W dniu 30 stycznia 2014 r. pozwany J. G. darował stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się w/w lokal, P. P.. Tym samym od tej daty pozwany J. G. stracił status użytkownika wieczystego powyższej nieruchomości. O zbyciu lokalu (...) W. zostało zawiadomione w 2014 r.

(dowód : akt notarialny – k. 58 – 63, zeznania świadka A. W. – k. 140 - 141)

W dniu 27 marca 2014 r. J. G. uiścił na rzecz (...) W. sumę 93,79 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność powoda, związanego z prawem własności w/w lokalu mieszkalnego za styczeń 2014 r., wyliczoną jako 1/12 opłaty rocznej.

(dowód : potwierdzenie przelewu – k. 64, zeznania pozwanego – k. 141)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z wymienionych powyżej dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony niniejszego procesu, jak również Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności. Sąd oparł się także na zeznaniach świadka A. W. oraz na zeznaniach powoda złożonych w charakterze strony, które należało uznać za wiarygodne, korespondowały one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Zeznania te miały jednak marginalne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Dochodzone przez powoda roszczenie znajduje swoją podstawę prawną w przepisie art. 238 k.c. w zw. z 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.). W myśl powołanego art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie z brzmieniem art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Należy dodać, że zgodnie z dyspozycją art. 71 ust. 7 u.g.n. w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata, jednakże przepis ten, o charakterze materialnoprawnym, został wprowadzony ustawą z dnia 20 lipca 2017 r., która w zakresie w/w przepisu weszła w życie z dniem 23 sierpnia 2017 r., a więc nie może mieć zastosowania do stanu faktycznego z 2014 r.

Istota sporu między stronami w niniejszym postępowaniu dotyczy charakteru opłaty rocznej, ściśle rzecz ujmując tego, czy opłata roczna jest związana z prawem do korzystania z nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym tj. z konkretnym użytkownikiem wieczystym, czy też z nieruchomością. T.. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2014 r. (I CSK 408/13, LEX nr 1460770), iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest podzielna i związana z czasem bycia uprawnionym. 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, stosownie do art. 71 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty). Jeżeli jednak 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. Należy tu również przywołać stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r. (I CSK 692/09, LEX nr 736524), według którego, opłata roczna (niezależnie od sposobu ustalenia jej wysokości) 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.

Biorąc pod uwagę powyższe trafne stanowisko orzecznictwa, tut. Sąd doszedł do przekonania, że do dnia 23 sierpnia 2017 r. tj. do dnia wejścia w życie art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niewątpliwie obowiązek uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości wiązał się bezpośrednio z prawem do korzystania z tego prawa użytkowania wieczystego. Wobec tego, jeżeli w trakcie roku nastąpiła zmiana użytkownika, to opłata winna być rozliczona proporcjonalnie. A zatem, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, gdzie niespornie pozwany nie był użytkownikiem wieczystym nieruchomości od dnia 31 stycznia 2014 r., bowiem nieruchomość ta została przez niego zbyta w drodze darowizny, nie był on zobowiązany do uiszczenia opłaty z tego tytułu za cały rok. Obowiązek zapłaty opłaty rocznej z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości należącej do powoda obciążał pozwanego jedynie za tą część roku 2014 r., w którym faktycznie wykonywał on to prawo, a więc jedynie za miesiąc styczeń 2014 r. Pozwany obowiązek ten zrealizował, uiszczył bowiem na rzecz powoda 1/12 opłaty rocznej w wysokości

93,79 zł w dniu 27 marca 2014 r., a więc w przewidzianym przez art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami terminie. Nie jest więc dłużnikiem powoda w zakresie obowiązku świadczenia pozostałej części opłaty za 2014 r. Takie ustalenie skutkowało obowiązkiem koniecznością oddalenia powództwa w powyższym zakresie, tj. co do żądanej kwoty 1.031,66 zł.

Jeśli zaś chodzi o wywiedzione przez powoda żądanie zapłaty sumy 4,17 zł tytułem pozostałej, nieuiszczonej części opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2012 r., pozwany nie kwestionował tego żądania zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Podniósł jedynie, że wszelkie zobowiązania wobec powoda z tego tytułu terminowo uiszczył, nie udowodnił jednak swojego twierdzenia w tym zakresie pomimo, iż to na pozywanym spoczywał ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. W konsekwencji Sąd uwzględnił żądanie strony powodowej w zakresie w/w kwoty i zasądził od pozwanego J. G. na rzecz powoda kwotę 4,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Przy czym zgłoszone przez powoda roszczenie o zapłatę odsetek od kwoty 4,17 zł należało uznać za w całości uzasadnione, w myśl bowiem art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne wnosi w terminie do dnia 31 marca każdego roku, a zatem zasądzone roszczenie stało się wymagalne z dniem 01 kwietnia 2012 r. i od tego też dnia Sąd zasądził odsetki – na podstawie art. 481 k.c. Sąd orzekł o zasądzonych odsetkach z rozbiem na dwa okresy wobec zmiany wspomnianego przepisu z dniem 01 stycznia 2016 r.

O kosztach Sąd rozstrzygnął zgodnie z dyspozycją art. 100 zd. 2 k.p.c. Ponieważ strona powodowa przegrała proces nieomal w całości, została ona zobowiązana do zwrotu na rzecz pozwanego poniesionych przez niego kosztów celowej obrony. Przy czym na koszty te złożyło się jedynie wynagrodzenie działającego za pozwanego profesjonalnego pełnomocnika, ustalone na kwotę 180 zł na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).