

Sygn. akt V Ca 3387/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Bożena Miśkowiec (spr.)**

Sędziowie **SO Oskar Rudziński**

SO Maja Smoderek

Protokolant **sekr. sądowy Agata Jabłońska**

po rozpoznaniu w dniu **27 lutego 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt I C 1352/11

I. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od K. S. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

II. zasądza od K. S. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 163 (sto sześćdziesiąt trzy) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt V Ca 3387/12

UZASADNIENIE

Powódka K. S. wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o. o. w W. kwoty 2.897,64 zł z odsetkami od 6 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Pozwana (...) sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie: 1.) zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz K. S. kwotę 1.448,82 zł z ustawowymi odsetkami od 6 października 2011 r. do dnia zapłaty; 2.) w pozostałej części oddalił powództwo; 3.) nie obciążył K. S. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania w sprawie na rzecz (...) sp. z o. o. w W..

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

Umową z dnia 17 grudnia 2010 r. Rep. (...) zawartą przed notariuszem, K. S. nabyła od (...) sp. z o. o. w W. lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Z tytułu użytkowania wieczystego gruntu związanego z tym lokalem mieszkalnym obowiązywała użytkownika wieczystego opłata roczna w wysokości 3 % wartości gruntu - ustalona jak w przypadku lokali usługowo -handlowych.

Przed zbyciem lokalu, (...) sp. z o. o. w W. nie dokonała czynności skutkujących zmianą stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ze stawki 3 % obowiązującej dla użytkowania związanego z lokalami usługowo – handlowymi na stawkę 1 % obowiązującą dla użytkowania związanego z lokalami mieszkalnymi. Spółka w dniu 9 grudnia 2008 r., przed wybudowaniem budynku, skierowała do miasta W. wniosek o dokonanie takowej aktualizacji, który załatwiono odmownie. Był to wyjątkowy, jedyny taki przypadek w wieloletniej działalności Spółki na (...) rynku nieruchomości, bowiem w innych budynkach zazwyczaj stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu związane ze sprzedawanymi przez Spółkę lokalami mieszkalnymi wynosiła 1 %.

Spółka otrzymała w dniu 18 października 2010 r. wydaną tego dnia decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie budynku, ale do dnia zbycia lokalu na rzecz K. S. deweloper nie podjął czynności zmierzających do uaktualnienia stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dopiero dnia 2 lutego 2011 r. deweloper wniósł do miasta W. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2011 z 3 % na 1 % i gmina dokonała takiej obniżki stawki.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w tym budynku, gdy stawka za związane z tymi lokalami udziałami w użytkowaniu wieczystym gruntu wynosiła 3% była ewenementem, czymś wyjątkowym, co nie zdarzyło się w przypadku innych budynków ani przedtem, ani potem w działalności Spółki. Pomimo tego, Spółka nie poinformowała K. S. ani innych nabywców lokali o wysokości stopy procentowej tej opłaty, ani przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, ani przy jej zawieraniu. Informacji tej nie objęły także pouczenia standardowo udzielane przez notariusza. W ramach tych pouczeń notariusz powiadomił K. S. o obowiązku zgłoszenia gminie nabycia lokalu w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.

W marcu 2011 r. K. S. powzięła informację o wysokości stawki procentowej obciążającej ją opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Pismami z dnia 31 marca 2011 r. i 26 lipca 2011 r. wezwała (...) sp. z o. o. w W. do zapłaty na jej rzecz kwoty odpowiadającej 2 % opłaty rocznej. Deweloper odmówił zapłaty żądanej kwoty.

K. S. w maju 2011 r. zgłosiła do miasta W. zakup lokalu. Pismami z dnia 13 lipca 2011 r. miasto W. zawiadomiło K. S. o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 3 % wartości gruntu.

Po otrzymaniu tych zawiadomień K. S. wniosła do miasta W. o zmianę stawki procentowej opłaty począwszy od roku 2011 r., co spotkało się z negatywną odpowiedzią miasta; stawkę tę miasto obniżyło dopiero od roku 2012.

Pismem z dnia 19 września 2011 r. K. S. została wezwana do zapłaty kwoty 4.189,68 zł stanowiącej sumę: kwoty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego-3.947,83 zł oraz kwoty 241,85 zł tytułem odsetek.

W dniu 6 października 2011 r. K. S. uiszczyła na rzecz miasta W. żadaną kwotę.

Inni nabywcy lokali, którzy zgłosili miastu(...) nabycie lokalu w terminie 14 dni od dnia jego dokonania, uzyskali zmianę stawki procentowej opłaty począwszy od roku 2011, nawet jeżeli, tak jak powódka, wystąpili o obniżenie stawki już po 1 stycznia 2011 r.

Sąd Rejonowy zważył, iż stosownie do treści przepisu art. 71 ust. 1, art. 72 ust 1 i 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wysokość stawek procentowych uzależniona jest od celu jakiemu służyć ma nieruchomość. W razie zmiany przeznaczenia gruntu z handlowo - usługowego na mieszkaniowy gmina dokonuje obniżenia stawki procentowej na wniosek użytkownika wieczystego.

Stosownie do treści art. 471 k.c. i art. 472 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Zgodnie z treścią przepisu art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana jako deweloper, profesjonalista zajmujący się w zakresie swojej działalności gospodarczej budowaniem budynków i przenoszeniem na nabywców własności położonych w nich lokali, swoim zaniechaniem wyrządziła powódce szkodę. Pozwana nie powiadomiła powódki, konsumenta, o tym, że z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem obowiązuje opłata roczna w wysokości 3 %, a nie 1 % jak dla lokali mieszkalnych.

Pozwana miała świadomość wysokości obowiązującej stawki opłaty, bowiem już w 2008 r. występowała o zmianę wysokości tej opłaty, jednakże wniosek ten został wtedy oddalony. Ponowny wniosek pozwana złożyła dopiero 2 lutego 2011 r., chociaż mogła to uczynić już 18 października 2010 r., gdy otrzymała decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanego budynku, przez co potwierdzono jego przeważającą funkcję mieszkalną.

Złożenie wniosku o obniżenie stawki opłaty z 3% na 1% nie jest obowiązkiem, lecz uprawnieniem użytkownika wieczystego. Jednak sama pozwana i jej pracownicy zeznający w tej sprawie jako świadkowie przyznali, że brak obniżenia stawki procentowej tej opłaty był wyjątkowy, stanowił ewenement w wieloletniej działalności pozwanego dewelopera na (...) rynku nieruchomości. I dlatego właśnie, zdaniem Sądu Rejonowego, pozwany deweloper miał obowiązek poinformowania o tym nabywcy lokalu. Obowiązek ten wynika nie tylko w relacji pozwanego dewelopera - profesjonalisty z powódką konsumentem, ale przede wszystkim w obowiązku lojalności kontrahentów wobec siebie wynikającej chociażby z art. 354 k.p.c. Poinformowanie powódki o wyższej stawce procentowej opłaty rocznej umożliwiłoby jej złożenie stosownego wniosku i obniżenie opłaty.

Podstawą ochrony konsumenta jest prawo konsumenta do informacji. Dokonując czynności prawnej z profesjonalistą, powinien mieć on pełną świadomość uwarunkowań tej transakcji, praw i obowiązków stron, a przede wszystkim - przedmiotu tej transakcji. Profesjonalista ma zapewnić konsumentowi dostęp do tych informacji, tak by ten dokonywał swoich wyborów świadomie. To dlatego przepisy o ochronie konsumenta nakierowane są przede wszystkim na zapewnienie konsumentowi dostępu do takiej informacji; informacji dostarczanej przez profesjonalistę.

Taki charakter ma także ustawa z 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która oczywiście nie ma zastosowanie w niniejszej sprawie, jednak pozwany powoływał się na nią chcąc wykazać ograniczony zakres swojego obowiązku informacyjnego. Wyszczególnione w tej ustawie obowiązki informacyjne dewelopera nie są jednak pełne - tzn. są to informacje konieczne zawsze, ale w ocenie Sądu Rejonowego nie znaczy, że w konkretnych, szczególnych okolicznościach nie będą konieczne także informacje nie wymienione w tej ustawie.

Zdaniem Sądu Rejonowego w okolicznościach sprawy, gdy stawka procentowa opłaty rocznej była nietypowa i wyższa niż zazwyczaj, spotykane przy sprzedaży mieszkań, obowiązek informacyjny pozwanego dewelopera obejmował także wysokość procentową tej stawki. Niepoinformowanie powódki o tym uniemożliwiło podjęcie jej jako konsumentowi racjonalnych decyzji.

Nie było uczciwą, lojalną informacją ze strony pozwanej, powiadomienie powódki, że grunt pod budynkiem jest użytkowany wieczysto i powódka jako właściciel mieszkania będzie zobowiązana do płacenia opłaty rocznej z tytułu tego użytkowania. Ta informacja, przekazana powódce, w istocie wprowadzała w błąd, gdyż nie była informacją pełną. Sam deweloper przyznał w niniejszym postępowaniu, że sytuacja objęcia przedmiotowego gruntu stawką 3%, a nie 1%, była ewenementem, nie spotykanym w jego wieloletniej praktyce. Tym bardziej powinien o tej nietypowej

okoliczności poinformować powódkę. Tymczasem powódka pozostała w przeświadczeniu i było to przeświadczenie w pełni usprawiedliwione w realiach rynku (...), że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu związane z lokalem mieszkalnym jest naliczana jak dla celów mieszkalnych.

W ocenie Sądu I instancji nie jest usprawiedliwieniem dla pozwanej, że nigdy nie informuje nabywców o stawce opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Po pierwsze, okoliczności sprzedaży mieszkań w tym budynku w tym zakresie były wyjątkowe i odbiegały na niekorzyść od zazwyczaj istniejących. Po wtóre zaś, informacja ta nie dotyczy opłat publicznych. Wbrew wyrażonym w toku postępowania poglądom pozwanej i świadków, prawników pozwanej oraz notariusza, nie chodzi tu o daninę publiczną, taką jak podatki. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nie jest daniną publiczną, ale należnością cywilnoprawną, wynikającą z cywilnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wysokość tej opłaty zależy, w granicach zakreślonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami od woli stron, które mają roszczenie o zmianę stawki procentowej tej opłaty, a także mogą wypowiadać jej wysokość podwyższając ją albo obniżając. Cywilnoprawny charakter tej opłaty nie budzi żadnych wątpliwości w doktrynie ani w judykaturze. Powódka, nabywając wraz z mieszkalnym lokalem odrębnym związany z nim udział w użytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem wchodziła w prawa i obowiązki zbywcy związane z tym udziałem. Jednym z tych obowiązków było uiszczanie opłaty rocznej z tego tytułu. Był to zatem istotny element umowy zawartej przez strony. Powinna zatem być poinformowana nie tylko o tym, że taką opłatę roczną będzie zobowiązana płacić, ale też, że stawka opłaty wynosiła wówczas 3%, co było okolicznością nietypową. Gdy powódka dowiedziała się o tym w roku 2011, złożyła do gminy wnioski o obniżenie stawki, co nastąpiło, jednak ze skutkiem od roku następnego, tj. 2012. Gdyby pozwana powiadomiła o tym powódkę przy zawieraniu umowy, powódka zdążyłaby wystąpić z takim wnioskiem do gminy jeszcze w roku 2010 i obniżenie stawki opłaty nastąpiłoby już od roku 2011. Zaniechanie obowiązku informacyjnego przez pozwaną spowodowało zatem, że powódka nie mogła skutecznie wystąpić do gminy o obniżenie tej stawki za rok 2011 i zapłaciła za ten rok opłatę o 2/3 wyższą.

Pozwana, wbrew swojej powinności nie informując powódkę przy sprzedaży lokalu o tym, że w dalszym ciągu obowiązuje ją stawka jak dla lokali usługowo - handlowych wynosząca 3 %, a nie mieszkalnych 1 % wyrządziła jej szkodę, polegającą na poniesieniu za rok 2011 tytułem tej opłaty dodatkowej kwoty 2,897,64 zł, stanowiącej 2 % wartości gruntu. Stosownie do treści art. 362 k.c. jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron.

Jakkolwiek zachowanie pozwanego wyrządziło powódce szkodę, jednakże powódka w ocenie Sądu przyczyniła się do powstania szkody poprzez niezgłoszenie w terminie 14 dni faktu nabycia mieszkania do miasta W. celem objęcia podatkiem od nieruchomości. Nabywcy lokali, którzy tego dokonali w powyższym 14 dniowym terminie, uzyskali bowiem, w wyniku dobrej woli gminy, obniżenie opłaty rocznej z 3 % do 1 % już za rok 2011 r., nawet, jeśli wystąpili z wnioskiem po 1 stycznia 2011 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, stopień przyczynienia powódkę do powstania szkody należało określić na 50%. Gdyby bowiem powódka zgłosiła gminie dla celów podatkowych nabycie lokalu w terminie, a nie, jak w rzeczywistości to uczyniła dopiero w maju 2011 r., uzyskałaby obniżenie opłaty rocznej do 1 % wartości gruntu już za rok 2011. Opóźnienie w zgłoszeniu nabycia mieszkania było nieprawidłowe względem gminy i dlatego gmina nie uwzględniła wniosku powódkę o obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej za rok 2011, czego nie musiała uczynić, a dopiero od 2012 r., do czego była zobowiązana.

O ile jednak okoliczność ta uzasadnia, zdaniem Sądu I instancji, ustalenie przyczynienia się powódkę do powstania szkody, o tyle nie może uzasadniać oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., o co wnosiła pozwana. Opóźnienie w zgłoszeniu nabycia lokalu było bowiem działaniem nieprawidłowym nie względem pozwanej, ale wobec gminy, czyli osoby trzeciej. Jest zatem relewantne dla relacji między stronami i dla oceny postępowania stron względem siebie i nie może skutkować oceną powództwa jako nadużycia prawa przez stronę, która sama postępuje niewłaściwie.

Na podstawie powyższych rozważań Sąd Rejonowy uznał, że zaniechanie informacyjne pozwanej, jak i zaniechanie zgłoszenia nabycia lokalu przez powódkę, były równorzędnymi przyczynami powstania szkody. Przyczynienie się powódki do powstania szkody ocenił na 50% i zasądził na rzecz powódki od pozwanego połowę dochodzonej kwoty, oddalając powództwo w pozostałej części.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanego, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Orzeczeniu zarzuciła: 1.) naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie - art. 362 k.c. poprzez uznanie, że zachowanie pozwanego miało charakter przyczynienia się do powstania rzekomej szkody powódki; 2.) naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie - art. 361 § 1 k.c. poprzez uznanie, że uzyskanie przez powódkę obniżenia procentowej stawki opłaty rocznej stanowiłoby normalne następstwo udzielenia przez pozwanego informacji o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego; 3.) naruszenie prawa materialnego przez jego błędne zastosowanie - art. 354 k.c. poprzez stwierdzenie, że wykonanie zobowiązania przez pozwanego w sposób prawidłowy, wymagało udzielenia informacji o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej; 4.) naruszenie prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie - art. 56 k.c. poprzez stwierdzenie, że zawarcie umowy przeniesienia prawa własności lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu spowodowało skutek wywołany zasadami współżycia społecznego w postaci obowiązku poinformowania powódki przez pozwanego o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego; 5.) naruszenie przepisu prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie - art. 5 k.c. poprzez stwierdzenie, że działanie pozwanego w postaci nieudzielenia informacji o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, stanowiło działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz poprzez uznanie, że dochodzenie przez powódkę roszczeń niniejszym pozvem nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego; 6.) naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie - art. 471 k.c. w zw. z art. 415 k.c. poprzez uznanie, iż nieudzielenie przez pozwanego informacji o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania, za które ponosi odpowiedzialność; 7.) naruszenie prawa procesowego mające wpływ na wynik postępowania poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie - art. 233 §1 k.p.c., przez przyjęcie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie, w szczególności poprzez nieuzasadnione stwierdzenie, że nieuzyskanie przez powódkę obniżenia procentowej stawki opłaty rocznej stanowiło następstwo braku poinformowania powódki przez pozwanego o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz stwierdzenie na podstawie zebranego materiału dowodowego, że stopień przyczynienia się powódki do powstania szkody wynosi 50%.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu, wobec zasadności zarzutów w niej podniesionych.

Apelujący ma słuszność wywodząc naruszenie przez Sąd I instancji prawa materialnego tj. art. 362 k.c., art. 361 § 1 k.c., art. 354 k.c., art. 56 k.c., art. 471 k.c. w zw. z art. 415 k.c. i art. 5 k.c. Na wstępie oceny powyżej powołanych zarzutów wykazujących naruszenie prawa materialnego należało ustalić z jakiego stosunku prawnego łączącego konkretne podmioty, wynikał obowiązek zapłaty opłaty rocznej i czy w ramach tego stosunku zobowiązaniowego od daty jego obowiązywania dla powódki, pozwany był zobligowany do udzielenia informacji nabywcy lokalu o stawce opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w ułamku nabytym przez powódkę.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa, bez względu na to, od kogo nabył on to prawo (por. wyrok SN z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121). Opłata ta jest bowiem związana z samym istnieniem prawa i żaden nabywca prawa, a zatem i powódka, nie może zasłaniać się

niewiedzą o obowiązku wnoszenia opłat rocznych lub o ich wysokości, a więc i stawce procentowej opłaty rocznej. Wysokość opłat może ulec zmianie jedynie w wyniku aktualizacji przeprowadzonej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomości.

Opłaty roczne ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, przy czym wysokość stawek jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntowa. Jeżeli umowa przewiduje wykorzystanie nieruchomości na różne cele, ustala się jednolitą stawkę uwzględniającą cel, który został w umowie określony jako podstawowy, a stawka opłaty rocznej z reguły wynosi 3%, przy czym gdy grunt jest przeznaczony dla celów mieszkaniowych obowiązuje stawka niższa 1 % wartości nieruchomości. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej powstaje, co do zasady, z każdym rokiem kalendarzowym trwania użytkowania wieczystego, który dla powódki rozpoczął się w 2011 r. Termin zapłaty upłynął z dniem 31 marca 2011 roku, którego to terminu powódka nie dotrzymała. Nie sposób przyjąć, że zaniechanie to było skutkiem nie poinformowania powódki przez pozwaną o wysokości stawki opłaty rocznej, ponieważ w ustawowo określonym terminie powódka nie uiszczała nawet 1 % od należnej W. wartości opłaty rocznej.

Podkreślić trzeba, że należna W. od powódki opłata roczna za 2011 r. z tytułu korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu jednostki samorządu terytorialnego ma charakter cywilnoprawnych świadczeń okresowych. Zatem stanowi o obowiązku użytkownika wieczystego czyli powódki wobec W.. Nie sposób więc wywieść z tego stosunku prawnego, obowiązku pozwanej do ingerowania w stawkę opłaty rocznej od 2011 r., ani też jej obowiązku do udzielania informacji powódce o jej zobowiązaniu wobec innego podmiotu, w sytuacji gdy zobowiązaną do uiszczenia opłaty rocznej od 2011 r. była powódka. Niezasadnie Sąd I instancji upatruje powstanie obowiązku pozwanej o poinformowaniu powódki w kwestii wysokości stawki opłaty rocznej w zastosowaniu zasad lojalności kontrahentów lub dobrych obyczajów. Taki obowiązek nie spoczywał na pozwanej ani w wyniku zawartej między stronami umowy, ani też nie wynikał z ustawy. Podkreślić trzeba, że te zasady dotyczyły w relacji łączącej strony, przedmiotu umowy i w tym zakresie zostały dotrzymane. Natomiast przedmiotem aktu notarialnego nie była wysokość opłaty rocznej, która przecież stanowi cywilno prawne zobowiązanie powódki wobec W.. Nie sposób więc przenieść relacji tych ostatnich podmiotów na pozwaną, której one nie dotyczą. Ponadto z akt postępowania jednoznacznie wynika, że bezpośrednią przyczyną zapłaty przez powódkę 3 % stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu było jej zaniechanie zgłoszenia W. nabycia lokalu mieszkalnego w ustawowym terminie 14 dni. Nie sposób zatem uznać, w ocenie Sądu II instancji, że nawet gdyby pozwany powiadomił powódkę o obowiązującej 3 % stawce opłaty rocznej, do czego nie był zobligowany, powódka nie uchybiłaby terminowi o którym została powiadomiona przy zawarciu aktu notarialnego.

Za zasadny Sąd Okręgowy uznał również zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., bowiem w stanie faktycznym sprawy na podstawie swobodnej, nie zaś dowolnej oceny dowodów, nie sposób postawić wniosku o spowodowaniu przez pozwaną szkody w majątku powódki w ramach przyczynienia.

Reasumując, Sąd Okręgowy zważył, że obowiązek płatności rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w tym powódkę, bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabyła od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało. Opłata roczna jest bowiem immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego prawa w drodze kontraktu, nie może się zasłaniać brakiem wiedzy zarówno, co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości.

Wobec zasadności zarzutów apelacji Sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł. tytułem kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w wysokości stawki minimalnej, uwzględniając nakład pracy pełnomocnika pozwanej, rodzaj i stopień zawilości sprawy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekając o kosztach procesu za drugą instancję według zasady z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca proces zobowiązana jest do zwrotu kosztów przeciwnikowi. Zasądzoną kwotę stanowi 163 zł. zł w tym 73 zł. tytułem opłaty od apelacji oraz 90 zł. tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej, obliczonego od wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 6 pkt 2 w zw. z § 12. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.