

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 marca 2018 roku

Pozwem z dnia 25 października 2016 roku (...) W. domagało się zasądzenia na swoją rzecz od J. S. kwoty 49,72 zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 24,86 zł. od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 24,86 zł. od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazano, że pozwany jako spadkobierca ustawowy U. S., powinien uiszczać opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny wchodzący w skład spadku. Opłata roczna za cały lokal wynosi 282,80 zł. zaś z uwagi na udział pozwanego w spadku opłata przypadająca na niego wynosi 24,86 zł. i powinna być uiszczana do 31 marca każdego roku w góry za każdy rok. Pozwany nie uiszcza zaś opłat z tego tytułu.

(pozew k. 2-4)

W dniu 4 listopada 2016 roku tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości uwzględniając żądanie pozwu.

(nakaz zapłaty k. 16)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzucił brak skutecznego wypowiedzenia opłaty rocznej wobec pozwanego i skutecznego wezwania go do zapłaty jak również brak legitymacji biernej po stronie pozwanego w zakresie żądania ponad przysługujący mu udział w spadku wynoszący (...).

W uzasadnieniu wskazano, że pozwany jest spadkobiercą ustawowym po zmarłej U. S. w udziale (...) części, zaś wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem nr (...) przy Al. (...)

w W. nie zostało skutecznie dokonane. Wypowiedzenie to zostało bowiem skierowane jedynie do jednego ze spadkobierców G. O., zaś nigdy nie zostało doręczone pozwanemu. Nie została mu także doręczona informacja o wysokości należnej opłaty. J. S. nigdy nie mieszkał w przedmiotowej nieruchomości, a zatem również wezwanie do zapłaty nie zostało mu doręczone.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.18-23)

W piśmie z dnia 26 lipca 2017 roku, sprecyzowanym pismem z dnia 13 grudnia 2017 roku, powód wskazał, że zgodnie z art. 1034 § 1 k.c. do działu spadku odpowiedzialność spadkobierców za długi spadkowe jest solidarna. Powyższe oznacza, że powód miał prawo żądać całej należnej opłaty jedynie od pozwanego, niemniej jednak ograniczył żądanie pozwu do opłaty odpowiadającej wysokości udziału w spadku pozwanego. W ocenie powoda wysokość opłaty została wskazana prawidłowo, gdyż wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 29 września 2004 roku zostało doręczone prawidłowo w dniu 25 października 2004 r. Ponadto obowiązek uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynika z ustawy, a zatem brak jest obowiązku wzywania pozwanego do uiszczania tej opłaty. Z ostrożności procesowej, gdyby Sąd uznał, że wypowiedzenie opłaty dokonane pismem z dnia 24 września 2004 roku nie zostało dokonane prawidłowo, powód wniósł o zasądzenie opłaty w wysokości sprzed tego wypowiedzenia tj. 139,80 zł. za cały lokal, zatem w wysokości 12,29 zł. przypadającej na udział pozwanego w spadku za 2014 i 2015 rok tj. łącznie 24,58 zł.

(pisma k. 42-43, 57)

W piśmie z dnia 1 marca 2018 roku pozwany podniósł, że po śmierci U. S. w dniu 12 stycznia 1997 roku, pozwanemu nigdy nie doręczono żadnego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Oba wypowiedzenia złożone przez powoda zostały zaś doręczone jedynie G. O., a tym samym nie są skuteczne wobec pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

U. S. była właścicielem lokalu nr (...) przy Al. (...) w W., z własnością którego związany jest udział 0,011 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ew. nr 46.

U. S. zmarła w dniu 12 stycznia 1997 roku, a spadek po niej nabyli: G. O. w udziale (...), S. S. w udziale (...), J. S. w udziale (...) i Z. O. w udziale (...) części.

Pismem z dnia 21 października 1999 roku (...) W. wypowiedziało ze skutkiem na dzień 31 grudnia 1999 r. wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu udziału 0,011 w prawie użytkowania wieczystego działki ew. nr 46, związanego z własnością lokalu nr (...) przy Al. (...) w W.. Od dnia 1 stycznia 2000 r. opłata ta wynosiła 139,80 zł. i miała być płatna do 31 marca każdego roku. Wypowiedzenie powyższe zostało doręczone jedynie G. O..

Pismem z dnia 29 września 2004 roku (...) W. wypowiedziało ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2004 r. wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu udziału 0,011 w prawie użytkowania wieczystego działki ew. nr 46 związanego z własnością lokalu nr (...) przy Al. (...) w W.. Od dnia 1 stycznia 2005 r. opłata ta wynosiła 282,80 zł. i miała być płatna do 31 marca każdego roku. Wypowiedzenie powyższe zostało doręczone jedynie G. O..

Pismem z dnia 21 września 2015 roku J. S. został wezwany do zapłaty kwoty 52,29 zł. Pismo to odebrał w dniu 2 października 2015 roku pod adresem ul. (...) w Ł., pod którym zamieszkuje. J. S. nigdy nie mieszkał w lokalu nr (...) przy Al. (...) w W.. Postanowieniem z dnia 27 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. dokonał działu spadku po U. S. Postanowienie powyższe nie jest prawomocne.

(dowody: umowa sprzedaży k. 8-9, postanowienie z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie I Ns 1507/06 k. 10, wypowiedzenie z dnia 29 września 2004 roku wraz z zpo k. 11, wypowiedzenie z dnia 21 października 1999 roku wraz z zpo k. 44-45, wezwanie do zapłaty k. 6, bezsporne, fakt znany Sądowi z urzędu)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów, które uznał za wiarygodne. Nie budziły one bowiem żadnych wątpliwości zarówno co do formy jak i treści, nie były również kwestionowane przez strony procesu.

Odnosząc się do okoliczności bezspornej między stronami jakim był fakt niezamieszkiwania pozwanego w lokalu nr (...) przy Al. (...) w W. wskazać należy, iż nie wymagał on wykazywania prawdziwości za pomocą dowodów zgodnie z treścią art. 229 - 230 k.p.c., albowiem nie został przez powoda zaprzeczony, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie przywołanych przepisów. Faktem znanym Sądowi z urzędu, a tym samym nie wymagającym dowodu, było zaś nieprawomocne dokonanie działu spadku po U. S., postanowieniem tut. Sądu z dnia 27 lutego 2018 roku.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne zostało oddalone w całości.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie do art. 71 ust. 4 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwany kwestionował ciężący na nim obowiązek uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste podnosząc brak legitymacji biernej po jego stronie w zakresie żądania ponad przysługujący mu udział w spadku wynoszący (...). Zarzut ten okazał się być jednak chybiony.

Nie budzi bowiem wątpliwości, że właścicielka lokalu - U. S. zmarła w dniu 12 stycznia 1997 roku, a spadek po niej nabyli G. O. w udziale (...), S. S. w udziale (...), J. S. w udziale (...) i Z. O. w udziale (...) części. Bezsporne jest również, że do chwili zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie został prawomocnie dokonany dział spadku po w/w osobie. Zgodnie z art. 1034 k.c. odpowiedzialność wszystkich spadkobierców za długi spadkowe do czasu działu spadku jest

solidarna. Dopiero od chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność za długi spadkowe w stosunku do wielkości udziałów.

Powyższe oznacza, że powód miał prawo domagać się nawet całej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lokalu jedynie od pozwanego. Niemniej jednak powód ograniczył żądanie do kwoty 49,72 zł., która odpowiada udziałowi pozwanego w spadku, a tym samym w spornej nieruchomości. Tym samym zarzut braku legitymacji biernej nie mógł odnieść zamierzonego skutku w postaci oddalenia powództwa.

Zasadny okazał się natomiast zarzut braku skutecznego wypowiedzenia opłaty rocznej wobec pozwanego, a tym samym braku udowodnienia roszczenia tak co do zasady jak i co do wysokości.

Nie budzi wątpliwości, że J. S. jako współwłaściciel lokalu nr (...) przy Al. (...) w W. i jednocześnie jako współużytkownik wieczysty nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr 46, na której usytuowany jest budynek, z dniem nabycia spadku zobowiązany był co roku, w oznaczonym terminie do dnia 31 marca danego roku, a więc bez potrzeby dodatkowego wezwania, uiszczać opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu. Zasadniczą kwestią okazało się zaś wykazanie przez powoda, w jakiej wysokości pozwany winien był uiszczać w/w opłatę. Powód dołączył co prawda do akt sprawy dwa dokumenty mające wykazać ową okoliczność, a były to wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty z dnia 21 października 1999 roku i z dnia 29 września 2004 roku, niemniej jednak, w ocenie Sądu, powód nie uczynił tym zadość obowiązkowi należytego wykazania tego faktu. Należy bowiem mieć na względzie, że U. S. zmarła w styczniu 1997 roku. Wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty złożone przez powoda, dotyczyły zaś okresu już po jej śmierci. Z akt sprawy wynika zaś, że oba dokumenty zostały doręczone jedynie jednemu ze spadkobierców – G. O..

Zgodnie uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 19/14 opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego powinna być wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom tego lokalu.

W sytuacji, w której wyodrębniony lokal w budynku na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym pozostaje we współwłasności ułamkowej kilku osób przedmiotem wspólności współwłaścicieli lokalu są dwie wspólności ułamkowe - we współwłasności lokalu i w udziale w prawie użytkowania wieczystego (nieruchomości wspólnej). Za utrwalone uznać należy przy tym stanowisko Sądu Najwyższego, że w takim wypadku obowiązuje zasada jedności udziału w prawie wieczystego użytkowania, co oznacza, że udział ten nie ulega podziałowi w taki sposób, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje odrębny udział w nieruchomości wspólnej lecz każdemu z nich przysługuje udział w udziale wieczystego użytkowania stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności lokalu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNIC z 2004 r. Nr 12, poz. 189, z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNIC z 2006 r. Nr 6, poz. 98, z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/11, OSNIC z 2013 r. Nr 6, poz. 75).

Współwłaściciele mają więc udział nie w prawie użytkowania wieczystego, ale w udziale prawa użytkowania wieczystego i w tym zakresie każdy z nich jest współużytkownikiem wieczystym. Opłata za wieczyste użytkowanie jest ustalana w odniesieniu do konkretnego, określonego procentowo, udziału w wieczystym użytkowaniu związanym z prawem własności odrębnej nieruchomości jaką jest wyodrębniony lokal. Jest to jedna opłata roczna dla tego udziału, a nie dla poszczególnych udziałów współwłaścicieli lokalu w tym udziale. Na etapie ustalania wysokości opłaty nie ma znaczenia sposób w jaki współwłaściciele będą spełniać świadczenie, a więc czy jest ono podzielne czy nie i jakie udziały im przysługują. Nie może ulegać wątpliwości, że skoro art. 238 k.c. nakłada obowiązek uiszczania opłaty na użytkownika wieczystego, a art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje dokonać wypowiedzenia jej wysokości również użytkownikowi wieczystemu, to złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu całej opłaty dotyczy każdego użytkownika wieczystego, niezależnie od tego czy służy mu samodzielnie prawo do udziału w użytkowaniu wieczystym związanym z danym lokalem, czy też wspólnie, w częściach ułamkowych z innymi współwłaścicielami lokalu. Powyższe oznacza zatem, że oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty, dla swej skuteczności, wymaga doręczenia wszystkim współwłaścicielom.

W niniejszej sprawie powód nie wykazał, że wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty zostało dokonane skutecznie, gdyż nie dołączył dowodu doręczenia tego wypowiedzenia wszystkim spadkobiercom, w tym pozwanemu. Tym samym Sąd uznał, że dowody w postaci pism z dnia 21 października 1999 roku i z dnia 29 września 2004 roku nie wykazują wysokości należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy Al. (...). Jednocześnie powód nie wykazał w jakiej wysokości opłatę winna była uiszczać poprzednia właścicielka lokalu – spadkodawczyni U. S.. Gdyby bowiem powód złożył taki dowód, Sąd mógłby wówczas przyjąć, że pozwany jako jej następcą prawnym, powinien był uiszczać opłatę w tożsamej wysokości. Powód, reprezentowany w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika, zaniechał jednak inicjatywy dowodowej w tym zakresie, pomimo, iż wysokość opłaty i skuteczność wypowiedzenia były kwestionowane przez pozwanego. Podkreślić w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 232 k.p.c. zd 1 oraz art. 6 k.c., które określają kluczową dla postępowania sądowego zasadę kontradiktoryjności to strona, która chce wykazać określoną okoliczność ponosi ciężar procesowy powoływania dowodów. W ocenie Sądu, powód celem wykazania zasadności i wysokości roszczenia nie powołał żadnych wiarygodnych dowodów.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione tak co do zasady jak i co do wysokości o czym orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Niewątpliwie przegranym w niniejszej sprawie jest powód. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanego kwotę tytułem kosztów procesu składają się: koszty zastępstwa procesowego powoda przez adwokata w kwocie 120 zł. ustalone na podstawie § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu z daty wnoszenia pozwu) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Ze względu na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Aleksandra Koman