

Sygn. akt I C 1233/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Wieczorek

Protokolant: Marta Dziemiańczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 października 2015 r. we W.

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko G. W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. we W. kwotę 14 914,44 złotych (czternaście tysięcy dziewięćset czternaście złotych i czterdzieści cztery groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. we W. kwotę 3163 zł (trzy tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1233/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 lipca 2015r. strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej G. W. kwoty 14.914,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08 października 2014r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że do 2014r. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych we W., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb K., o powierzchni 1694 m² objętej księgą wieczystą nr (...) oraz przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb Z., o powierzchni 1436 m², objętej księgą wieczystą nr (...). Aktem notarialnym z dnia 19 maja 2014r., Rep. (...) strona powodowa zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...), zaś aktem notarialnym z dnia 18 czerwca 2014r., Rep. (...) sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...). Stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wynosiła odpowiednio: 8.950,12 zł za nieruchomość przy ul. (...), oraz 16.325,44 zł za nieruchomość przy ul. (...). Strona powodowa wskazała, że jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, do której (...) Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...) wniosła w 2011r. aportem całe swoje przedsiębiorstwo, w tym prawa użytkowania wieczystego do wyżej wskazanych nieruchomości, w konsekwencji czego od dnia wniesienia aportu strona powodowa stała się użytkownikiem wieczystym i uiszczała opłaty z tego tytułu. Jako że w trakcie 2014 roku strona powodowa sprzedała przysługujące jej do przedmiotowym działek prawo użytkowania wieczystego, a uiszczała od obu działek jednorazowo opłaty za cały ten rok, pismem z dnia 9 września

2014r. zwróciła się do strony pozwanej o dokonanie rozliczenia opłat rocznych proporcjonalnie za okres, w którym prawo użytkowania wieczystego przysługiwało stronie powodowej. Strona pozwana, pismem z dnia 8 października 2014r. odmówiła dokonania proporcjonalnego rozliczenia opłat, wskazując iż mamy do czynienia ze świadczeniem niepodzielnym, co wynika z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Strona powodowa wskazała, że mimo kwestionowania swego obowiązku zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości za cały rok 2014, dokonała tej opłaty z powodu treści porozumienia zawartego z G.W.co do rozłożenia płatności tych i innych należności na raty i zawiadomienia, że w razie baku dokonania opłaty, (...) W.anuluje porozumienie i będzie egzekwowała swe należności z odsetkami za opóźnienie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 września 2015r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że jak wynika z zawiadomienia Sądu, podstawą prawną roszczenia pozwu jest art. 405 k.c. (bezpodstawne wzbogacenie), zgodnie z którym kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W przedmiotowej sprawie nie zaistniały okoliczności wskazujące na bezpodstawne wzbogacenie strony pozwanej. G.W.pobrała opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stanowisko G. W.wyrażone na etapie przedsądowym, w piśmie z dnia 8 października 2014r., pozostaje aktualne w niniejszym postępowaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Właścicielem nieruchomości gruntowych położonych we W., odpowiednio przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb K., o powierzchni 1694 m² objętej księgą wieczystą nr (...) oraz przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb Z., o powierzchni 1436 m², objętej księgą wieczystą nr (...) jest Gmina W..

Bezsporne

W dniu 12 października 2010r. w Kancelarii Notarialnej we W.przed notariuszem B. S.(...)Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...)z siedzibą we W., w imieniu której działały E. M.i H. P., zawarła z G.W.umowę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się m.in. z niezabudowanej działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,0339 ha, obręb (...)– K., położonej we W.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...), (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka gruntu nr (...)przeznaczona została na powiększenie nieruchomości przyległej, tj. zabudowanej działki nr (...), której właścicielem jest G. W., zaś użytkownikiem wieczystym i właścicielem posadowionego na niej budynku jest (...)Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...)z siedzibą we W., celem poprawy warunków jej zagospodarowania. Stawka procentowa opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3% ceny przedmiotowej działki, tj. 3.258,00 zł netto, co po doliczeniu podatku VAT, daje łącznie 3.974,76 zł brutto. Opłaty roczne płatne miały być z góry za dany rok do 31 marca każdego roku, poczynając od 2011 roku.

Dowód: umowa użytkowania wieczystego z dnia 12.10.2010 r., k. 25-33.

W 2011r. (...) Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...)z siedzibą we W. wniosła aportem do spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. całe swoje przedsiębiorstwo, w tym prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej przy ul. (...) oraz do nieruchomości gruntowej przy ul. (...) we W..

Bezsporne

W 2014r. opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nr 19/5 wynosiła 3.974,76 zł brutto.

Bezsporne, a nadto

Dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 27.03.2014r., k. 34.

Pismem z dnia 18 stycznia 2013r. G.W.poinformowała spółkę (...) sp. z o.o.z siedzibą we W., że w związku z orzeczeniem (...)nr (...) (...)z dnia 11.10.2012r., począwszy od roku 2011 w kwocie 8.950,12 zł, winna ona wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...)we W.oznaczonej jako działka nr (...)o powierzchni 1436 m², zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n., a zatem w następujący sposób: w 2011r. w wysokości 6.288,00 zł, w 2012r. w kwocie 7.619,06 zł, w 2013r. w kwocie 8.950,12 zł.

Pismem z dnia 18 marca 2013r. G. W.poinformowała spółkę (...) sp. z o.o.z siedzibą we W., że nieruchomość położona we W.przy ul. (...)stanowiła działkę nr (...), obręb K., o pow. 1422 m². Decyzją Prezydenta W.nr (...)z dnia 30.01.2009r. uległa podziałowi, w wyniku którego powstała m.in. działka nr: (...), obręb K.o pow. 67 m², przeznaczona zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego K.-Północ pod drogę publiczną. Ww. decyzja stała się ostateczna w dniu 20.02.2009r. i z tym dniem wygasło prawo użytkowania wieczystego działki nr (...). W związku z tym opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...)w roku 2009 wynosi 610,70 zł. Za pozostałą w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położoną przy ul. (...) (działka nr (...), obręb K., o pow. 1355 m², KW nr (...)), opłata roczna począwszy od roku 2009 wynosi 12.350,68 zł.

Działki nr (...) zostały scalone tworząc jedną działkę nr (...).

Dowód: pismo Urzędu Miejskiego we W. z dnia 18.01.2013r. i pisma Urzędu Miejskiego we W. z dnia 18.03.2011r., k. 23-34.

Pismem z dnia 28 lutego 2014r. spółka (...) sp. z o.o.z siedzibą we W.zwróciła się do G. W.z prośbą o rozłożenie na 3 raty opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jakie posiada za rok 2014., wskazując, że jednorazowa zapłata w wysokości 191.677,11 zł spowodowałaby zachwianie równowagi finansowej spółki. Zaproponowała by każda z rat wynosiła 63.892,37 zł, przy czym I rata płatna byłaby do 31 maja 2014r., termin płatności II raty przypadałby do 31 sierpnia 2014r., zaś termin płatności III raty przypadł na 31 października 2014r.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 28.02.2014r., k. 36; deklaracja opłat za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2014r., k. 37.

W dniu 19 maja 2014r. spółka (...) sp. z o.o.z siedzibą we W.zawarła z G.W.porozumienie, na podstawie któregoG.W.rozłożyła stronie powodowej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntów G. W.położonych we W.za rok 2014 w wysokości 182.420,83 zł (bez VAT), na 3 raty – I rata w kwocie 63.892,37 zł, płatna do 30 maja 2014r., II rata w kwocie 60.992,35 zł, płatna do 29 sierpnia 2014r., III rata w kwocie 57.536,11 zł płatna do 31 października 2014r.

Dowód : porozumienie z dnia 19.05.2014r., k. 38-40; aneks do porozumienia z dnia 29.08.2014r., k. 42-43.

Strona powodowa uiściła na rzecz G. W.kwotę 3.974,76 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...)przy ul. (...)we W.za rok 2014, a następnie uiściła całą opłatę z tytułu użytkowania za rok 2014 dotyczącą nieruchomości - działki nr (...)przy ul. (...)we W.i działki gruntu nr (...)przy ul. (...)we W., poprzez uiszczenie w dniach 28 maja 2014r. kwoty 63.892,37 zł, 28 sierpnia 2014r. kwoty 48.538,99 zł, 29 sierpnia 2014r. kwoty 12.453,36 zł i w dniu 29 października 2014r. kwoty 57.536,11 zł, w których zawierało się wypełnienie również zobowiązania z tytułu tych opłat.

Bezsporne, a nadto

Dowód: dowody dokonania opłat w postaci dowodów przelewów i wyciągu z rachunku bankowego strony powodowej załączone do pozwu, k. 35; 45-47.

W dniu 19 maja 2014r. w Kancelarii Notarialnej we W., przy ul. (...) przed notariuszem W. K.spółka (...) sp. z o.o.z siedzibą we W., w imieniu której działały E. M.i H. P., przeniosła na rzecz spółki (...) spółka komandytowa z siedzibą we W., w imieniu której działał P. M., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1694 ha, której właścicielem jest G.W., oraz prawo własności budynku – pawilonu handlowego o kubaturze 1616 m³, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych we W., przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla (...), (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 19.05.2014r. w formie aktu notarialnego, Rep. (...), k. 10-14.

W dniu 18 czerwca 2014r. w Kancelarii Notarialnej we W., przy ul. (...) przed notariuszem P. P.spółka (...) sp. z o.o.z siedzibą we W., w imieniu której działały E. M.i H. P., przeniosła na rzecz małżonków A. R. (1) i A. R. (2), na prawach wspólności ustawowej, udział wynoszący 1/2 części oraz na rzecz E. Ś. udział wynoszący 1/2 części w prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,1436 ha, (...), obręb (...) Z., położonej we W., przy ul. (...), na której posadowiony jest ten budynek, dla których Sąd Rejonowy dla (...), (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 18.06.2014r. w formie aktu notarialnego, Rep. (...), k. 15-22.

Pismem z dnia 8 października 2014r. G.W. odmówiła stronie powodowej proporcjonalnego rozliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w roku 2014, w związku ze zbyciem aktami notarialnymi z dnia 19.05.2014r. oraz z dnia 18.06.2014r. G. W. wskazała, że opłata roczna jest niepodzielna, a zobowiązaniem do jej uiszczenia w roku zbycia nieruchomości jest podmiot, któremu przysługiwało to prawo w dniu 1 stycznia danego roku. Wskazała, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stosownie do art. 71 ust. 6 u.g.n. podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego jedynie w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 08.10.2014r., k. 48-48 verte.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa dochodziła od strony pozwanej kwoty 14.914,44 zł tytułem zwrotu części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2014, jaką uiszczała na rzecz G. W. w związku z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych w postaci działek nr (...), scalonych w działkę nr (...), położoną przy ul. (...) we W., oraz działki nr (...) przy ul. (...) we W., z uwagi na zbycie praw do tych nieruchomości odpowiednio w dniach 19 maja 2014r. i 18 czerwca 2014r., która to okoliczność uzasadnia, zdaniem strony powodowej, proporcjonalne rozliczenie tych opłat w stosunku do rzeczywistego okresu przysługiwania jej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowym działkom w roku 2014, poprzez zwrot nadpłaconych z tego tytułu opłat. W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest świadczeniem niepodzielnym, które należne jest od tego użytkownika wieczystego, który jest nim w dniu 1 stycznia danego roku.

Bezsporne w sprawie było, że właścicielem nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb K., o powierzchni 1694 m² objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb Z., o powierzchni 1436 m², objętej księgą wieczystą nr (...) jest G.W., zaś ich użytkownikiem wieczystym w 2014r. była strona powodowa. Nie kwestionowała strona pozwana okoliczności zbycia przez stronę powodową prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w trakcie roku 2014 oraz terminu zbycia. Bezsporna pozostawała również wysokość należnych za 2014r. opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do każdej z działek oraz fakt ich uiszczenia w całości przez stronę powodową. Spór między stronami dotyczył w zasadzie jedynie kwestii prawnych, tj. czy w związku ze zbyciem przez stronę powodową prawa użytkowania

wieczystego przedmiotowych nieruchomości, należało uiszczone przez nią w całości za 2014r. opłaty roczne rozliczyć proporcjonalnie do okresu rzeczywistego przysługiwania stronie powodowej w 2014r. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych działek, zaś w pozostałym zakresie uznać je za nienależne, a jako takie podlegające zwrotowi.

W ocenie Sądu, za słuszne i zasługujące na aprobatę należy uznać stanowisko prezentowane przez stronę powodową, tym samym nie podzielił Sąd argumentacji zawartej w odpowiedzi na pozew.

Zgodnie z art. 232 § 1 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Po myśli § 2 ww. przepisu, w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Zgodnie natomiast z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swojego prawa opłatę roczną. Przy tym zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 z późn. zm.; dalej u.g.n.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie do ust. 4 tego przepisu opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnemu do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku (ust. 6 art. 71 cyt. ustawy).

Wprawdzie przepisy powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nie przewidują możliwości proporcjonalnego rozliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego pomiędzy zbywcą i nabywcą tego prawa, jednak brak tego uregulowania nie może nieść za sobą negatywnych skutków dla zbywcy prawa, który tylko w ograniczonym czasie w danym roku korzysta ze swego prawa. Sytuacja taka prowadziłaby też do uprzywilejowania pozycji właściciela gruntu. Za proporcjonalnym zmniejszaniem opłat z tytułu użytkowania wieczystego w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego opowiedział się niejednokrotnie Sąd Najwyższy. W wyroku z dnia 12 lutego 2014r. wydanym w sprawie IV CSK 284/13 Sąd Najwyższy wskazał, że wynikający z art. 238 k.c. 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. Część opłaty rocznej uiszczona przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu za okres następujący od chwili zbycia tego prawa jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (tak też SN w wyroku z dnia 28.11.2014r., I CSK 735/13 i postanowieniu z dnia 10.04.2014r., I CSK 408/13). Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela prezentowane przez Sąd Najwyższy stanowisko, wyrażone między innymi w przytoczonych wyżej orzeczeniach, uznając iż za słuszne co do zasady należało uznać objęte pozwem roszczenie strony powodowej. Sąd stoi na stanowisku, że w związku ze zbyciem działki nr (...), położonej przy ul. (...)oraz działki nr (...)przy ul. (...)mogła strona powodowa żądać proporcjonalnego rozliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, uiszczonych przez nią za 2014r. w całości, albowiem pozostawała ona zobowiązana względem G.W.z tytułu opłat rocznych za 2014r. jedynie za okres faktycznego przysługiwania jej tego prawa. Za pozostały zaś okres, przypadający po dacie zbycia przedmiotowych nieruchomości, uiszczone przez stronę pozwaną kwoty uznać należy za świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., uiszczone pod wpływem obawy przed groźącym przymusem ze strony G. W.(art. 411 ust.1 k.c.). Podstawą prawną żądania strony powodowej jest zatem art. 405 k.c., zgodnie z którym kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, zobowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przepis ten na mocy art. 410 § 1 k.c. stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego, którym w ocenie sądu jest część uiszczonej przez stronę powodową opłaty za okres, w którym nie przysługiwało jej prawo użytkowania wieczystego.

Z przedłożonych przed stroną powodową dowodów z dokumentów wynikało, iż w trakcie roku 2014 strona powodowa zbyła przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego działki nr (...)położonej przy ul. (...)we W.oraz działki nr (...)położonej przy ul. (...)we W.. Prawem użytkowania wieczystego pierwszej z ww. nieruchomości gruntowych rozporządziła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 maja 2014r. (Rep. (...)), natomiast prawem użytkowania

wieczystego działki przy ul. (...)rozporządziła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 czerwca 2014r. (Rep. (...)). Powyższe oznacza, że dysponowała strona powodowa w 2014 roku prawem użytkowania wieczystego w stosunku do działki nr (...)położonej przy ul. (...)przez okres 139 dni (od 1 stycznia 2014r. do 19 maja 2014r.), zaś w stosunku do działki nr (...)położonej przy ul. (...)przez okres 169 dni (od stycznia 2014r. do 18 czerwca 2014r.). Strona powodowa wyliczyła zatem, iż skoro opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca działki nr (...)wynosiła łącznie za rok 2014 kwotę 16.325,44 zł (12.350,68 + 3.974,76 zł), to oznacza, iż była ona odpowiedzialna względem G. W. do zapłaty proporcjonalnie za ten okres kwoty 6.217,09 zł, nie zaś 16.325,44 zł ($16.325,44 \text{ zł} : 365 \text{ dni} = 44,(\dots)139 \text{ dni}$). Świadczeniem nienależnym stronie pozwanej w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. uznać należy zatem kwotę 10.108,35 zł ($16.325,44 \text{ zł} - 6.217,09 \text{ zł}$). Z kolei, skoro opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do działki nr (...)wynosiła w 2014 roku 8.950,12 zł, to oznacza, iż za okres przysługiwania stronie powodowej prawa użytkowania do tej działki wynoszący 169 dni, obowiązana była strona powodowa uiścić opłatę z tego tytułu w wysokości 4.144,03 ($8.950,12 \text{ zł} : 365 \text{ dni} = 24,(\dots)169 \text{ dni}$), zaś pozostałą kwotę w wysokości 4.806,09 zł traktować należy jako nienależnie stronie pozwanej świadczenie, które winna ona na rzecz strony powodowej zwrócić. W ten sposób dokonane przez stronę powodową wyliczenie Sąd uznał za prawidłowe, nie dopatrując się przy tym błędów rachunkowych. Wysokości dochodzonego pozewem roszczenia nie kwestionowała w żaden sposób strona pozwana. Nie przeczyła ona także temu, że wywiązała się strona powodowa z opłat rocznych za 2014 rok.

W konsekwencji powyższego, oraz stojąc na stanowisku, iż zbycie prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego uzasadnia konieczność proporcjonalnego zmniejszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego należnych od zbywcy, Sąd zasądził w punkcie I wyroku od strony pozwanej na rzecz strony powodowej całość dochodzonego pozewem roszczenia, a zatem kwotę 14.914,44 zł ($10.108,35 \text{ zł} + 4.806,09 \text{ zł}$).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Z uwagi na to, że ustawa nie określa, kiedy nastąpić powinien zwrot nienależnego świadczenia, termin do spełnienia tego obowiązku przypada niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia, a to po myśli przepisu art. 455 k.c. (por. wyrok SN z dnia 17.12.1976 r., III CRN 289/76 oraz uchwała z dnia 6.03.1991 r., III CZP 2/91, wyrok z dnia 22 marca 2001r. w sprawie V CKN 769/00, wyrok SN z 22.03.2001r. V CKN 769/00). W przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 8 października 2014r. strona pozwana odmówiła spełnienia świadczenia z tytułu zwrotu nadpłaconych opłat rocznych za rok 2014 w stosunku do przedmiotowych działek gruntu, wobec czego od tego dnia, zgodnie z żądaniem pozwu, Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. Skoro strona powodowa wygrała sprawę w całości, należało zasądzić na jej rzecz od strony pozwanej całość poniesionych przez nią w niniejszym postępowaniu kosztów, na które złożyły się opłata od pozwu w wysokości 746 zł oraz wynagrodzenie reprezentującego ją fachowego pełnomocnika w wysokości 2.400 zł, powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (punkt II wyroku).

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.