

Sygnatura akt III C 625/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 18 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy M. P.

przeciwko M. S.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powódki Gminy M. P. kwotę 24,41 zł  
( dwadzieścia cztery złote czterdzieści jeden groszy ) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2012 r.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18 zł ( osiemnaście złotych ) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 625/16

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 stycznia 2017r. wydanego w postępowaniu uproszczonym

Pozwem z dnia 27 marca 2015r. powódka Gmina M. P. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. S. kwoty 116,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2012r. i kosztami procesu.

Powódka wskazała, że powyższej kwoty dochodzi od pozwanej jako użytkownika wieczystego opłaty rocznej za użytkowanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. za rok 2012r. W piśmie z dnia 20 grudnia 2016r. powódka wyjaśniła, że przedmiotem żądania jest opłata za ¼ udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, który przysługiwał pozwanej oraz dodała, że pozwana była użytkownikiem wieczystym do 13 grudnia 2012r. kiedy nastąpiło wykreślenie jej prawa z księgi wieczystej, a wpis ten ma zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami charakter konstytutywny. Podniosła również, że opłata za użytkowanie wieczystej jest opłatą roczną należną w całości od tego, kto w dniu 1 stycznia był użytkownikiem wieczystym.

Pozwana w złożonym sprzeciwie wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podała, że nigdy nie zamieszkiwała na nieruchomości, której żądanie dotyczy, przyznała, że posiadała kiedyś udział w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości, lecz na mocy postanowienia o dziale spadku, które stało się prawomocne od września 2012r., żadnych udziałów już nie posiada.

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

M. S. przysługiwał udział w wysokości ¼ w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w postaci działki nr (...), położonej w P. przy ul. (...), której właścicielem jest Gmina M. P..

bezsporne

Pismem z dnia 29 września 2011r. została wypowiedziana dotychczasowa opłata roczna przypadająca na udział M. S. w kwocie 58,40 zł i zaoferowana nowa opłata roczna w kwocie 527,52 zł. Z uwagi na treść art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna dla pozwanej w roku 2012 została ustalona na 116,80 zł. Pismo zostało skierowane do M. S. na adres ul. (...) w P..

dowód: Pismo z dnia 24 lutego 2012r. k. 8

Pozwana nigdy nie zamieszkiwała na nieruchomości przy ul. (...) w P..

bezsporne

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 13 kwietnia (...). w przedmiocie podziału majątku wspólnego i działu spadku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w P. zostało w całości przyznane T. S.. Postanowienie w powyższym przedmiocie stało się prawomocne od dnia 2 czerwca 2012r.

dowód: postanowienie z dnia 13 kwietnia 2012r. k. 104, wydruk z księgi wieczystej k. 9-20

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Podstawę faktyczną żądania stanowił art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. DZ. U. z 2016r. poz. 2260- zw. dalej u.g.n.). Zgodnie z ust. 1 za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Ust. 4 stanowi, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Stosownie do ust. 6 w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Okolicznością bezsporną było, że pozwanej w dniu 1 stycznia 2012r. przysługiwał udział w wysokości  $\frac{1}{4}$  w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, którą żądanie pozwu obejmuje, a także to, iż na mocy postanowienia sądu z dnia 13 kwietnia 2012r., w wyniku podziału spadku i zniesienia współwłasności prawo to pozwana utraciła.

Kwestią sporną było to, czy pozwana obowiązana była do zapłaty opłaty rocznej za 2012r., wobec tego, iż na nieruchomości nigdy nie zamieszkiwała, a jeśli tak, to w jakim zakresie.

Obowiązek pokrycia przez pozwaną rocznej opłaty od użytkowania wieczystego istniał co do zasady i był niezależny od tego, czy pozwana faktycznie zamieszkiwała na nieruchomości lub korzystała z niej w jakikolwiek sposób. Obowiązek ten był konsekwencją przysługującego jej prawa – wynikał z samego faktu, że pozwana była użytkownikiem wieczystym. Jego podstawę stanowił przywołany wyżej art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n.

Jeśli chodzi o wysokość należnej opłaty to nie zostało przez pozwaną zakwestionowane, iż opłata ta przed 2012r. wynosiła 58,40 zł. Na okoliczność wysokości opłaty powódka przedstawiła wyłącznie pismo skierowane do pozwanej, informujące o wysokości opłat od 2012r. oraz wezwanie do zapłaty, jednakże ponieważ co do wysokości opłat pozwana nie zgłosiła zastrzeżeń, Sąd w oparciu o art. 230 k.p.c. oparł się na informacjach przedstawionych przez powódkę. Jednakże nie były one wystarczające do przyjęcia, że opłata roczna została skutecznie wobec pozwanej wypowiedziana, albowiem powódka przedstawiła wyłącznie korespondencję skierowaną do pozwanej na adres przedmiotowej nieruchomości, który nie był adresem zamieszkania pozwanej. Stąd brak jest podstaw do przyjęcia, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej wynoszącej 58,40 zł, dokonane w trybie art. 78 u.g.n., było wobec pozwanej skuteczne. Z tego względu Sąd przyjął, że w roku 2012 opłata roczna za udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiła dla pozwanej 58,40 zł.

Co się zaś tyczy kwestii, czy pozwana winna pokryć opłatę w całości lub w części – proporcjonalnie do okresu, przez jaki przysługiwało jej w 2012r. prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości, Sąd podzieli stanowisko szeroko prezentowane w judykaturze, zgodnie z którym użytkownik wieczysty jest odpowiedzialny za uregulowanie opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości proporcjonalnie do okresu, przez jaki w danym roku prawo to mu przysługiwało. Opłata roczna jest świadczeniem podzielnym. Obowiązek zapłaty każdej opłaty rocznej powstaje co roku z dniem 1 stycznia. Jednakże obowiązek zapłaty opłaty rocznej należy związać z okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego danemu podmiotowi w danym roku. Skoro 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 KC), 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.

Ustalając okres, przez który pozwana była użytkownikiem wieczystym w roku 2012, nie można zgodzić się z powódką, że przysługujące pozwanej prawo wygasło dopiero z chwilą dokonania wpisu. Przepis art. 27 u.g.n. dotyczy powstania prawa wieczystego użytkowania oraz jego przeniesienia w drodze umowy. Pozwana natomiast utraciła prawo użytkowania wieczystego nie w drodze umowy, lecz na skutek orzeczenia sądu. W tym przypadku wpis obejmujący wykreślenie jej prawa miał wyłącznie charakter deklaratoryjny. Marginalnie jedynie dodać należy, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982e. o księgach wieczystych i hipotece, wpis ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku.. Sąd przyjął, że pozwana przestała być użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości od dnia 2 czerwca 2012r., gdyż od tego dnia było prawomocne postanowienie w zakresie zniesienia współwłasności, które przyznawała w całości prawo użytkowania wieczystego innej osobie. Postanowienie to zostało zaskarżone, jednakże tylko w zakresie obowiązku spłat między uczestnikami, a co do zniesienia współwłasności prawomocność uzyskało od dnia 2 czerwca 2012r.

Reasumując w 2012 roku pozwana była współużytkownikiem wieczystym nieruchomości przez okres 153 dni (od 1 stycznia do 1 czerwca) winna zatem pokryć opłatę w kwocie 58,40 zł proporcjonalnie do tego okresu. Proporcjonalna opłata roczna za rok 2012 została wyliczona przez Sąd na kwotę 24,41 zł (58,40 zł: 366 dni x 153 dni – rok 2012 był rokiem przestępnym).

Roszczenie o odsetki zostało uwzględnione na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4 u.g.n.

Z tych przyczyn Sąd uwzględnił powództwo częściowo, orzekając jak w punkcie I sentencji, w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. i przy przyjęciu, że powódka wygrała proces w 20 %. Do kosztów poniesionych przez powódkę należała opłata od pozwu w kwocie 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 60 zł, pozwana nie poniosła kosztów tego postępowania. Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 18 zł stanowiącą 20% z 90 zł.