

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) W. wystąpiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej B. P. kwoty 549,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 01 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie tego żądania wskazała, że pozwana była użytkowniczką wieczystą ułamkowej części nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), przy czym było to prawo związane z przysługującym jej prawem własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. Podała, że w związku z tym pozwana była zobowiązana do uiszczania opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 589,85 zł, która została ustalona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 29 sierpnia 2008 roku. Stwierdziła, że przedmiotową opłatę roczną, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, pozwana powinna wносить bez wezwania do dnia 31 marca każdego roku. Podniosła, że pozwana zalega z częścią tej opłaty za rok 2011, gdyż twierdzi, iż w związku ze sprzedażą opisanego powyżej mieszkania w ciągu tego roku jej prawo wieczystego użytkowania wygasło i powinna je opłacić tylko w odpowiedniej ułamkowej części. Wskazała, że nie zgadza się z taką interpretacją przepisów ustawy, albowiem w ich świetle zobowiązanie do uiszczenia tej opłaty rocznej powstaje w każdym roku, w którym istniało użytkowanie wieczyste i to niezależnie od okresu jego istnienia. Podkreśliła, że opłata roczna z tego tytułu ma charakter niepodzielny i niezależny od okresu istnienia prawa wieczystego użytkowania, a wprowadzenie przepisu art. 71 ust. 6 ustawy nie przemawia za odmiennym stanowiskiem, ponieważ przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisów art. 71 ust. 4 ustawy i nie może być wykładany rozszerzająco.

Na mocy nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie w dniu 18 grudnia 2012 roku, nakazano pozwanej zapłacić na rzecz strony powodowej kwotę 549,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 01 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu albo wnieść w tym terminie sprzeciw.

W ustawowym terminie pozwana wniosła sprzeciw od tegoż nakazu zapłaty, w którym wystąpiła o oddalenie powództwa.

Motywuując swoje stanowisko wskazała, że była właścicielką spornego lokalu mieszkalnego do dnia 22 stycznia 2011 roku i w dniu 04 kwietnia 2011 roku uiściła na rzecz strony powodowej kwotę 49,99 zł czyli kwotę proporcjonalną do okresu dysponowania prawem własności tego lokalu w 2011 roku. Zarzuciła, że strona powodowa błędnie wyliczyła pozostałą do zapłaty należność, gdyż po odliczeniu jej wpłaty powinna ona wynosić 539,86 zł. Podniosła, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania ma charakter świadczenia podzielnego.

W piśmie z dnia 13 sierpnia 2013 roku, strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 539,86 zł i cofnęła pozew co do kwoty 10 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 listopada 2004 roku, pozwana B. P. nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W. wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 2750/877778 części w częściach wspólnych budynków i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu o numerze (...).

Dowód: odpis umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu z dnia 24 listopada 2004 roku - k. 4-7.

Od dnia 01 stycznia 2008 roku ustalono dla pozwanej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste części działki gruntu opisanej powyżej na kwotę 589,85 zł.

Dowód: odpis orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 29 sierpnia 2008 roku - k. 8.

W dniu 22 stycznia 2011 roku pozwana zbyła wskazane powyżej mieszkanie.

Dowód: odpis pisma pozwanej do strony powodowej z dnia 10 kwietnia 2011 roku - k. 18.

Z kolei w dniu 04 kwietnia 2011 roku, pozwana uiściła na rzecz strony powodowej (...) W.kwotę 49,99 zł tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie.

Dowód: odpis pokwitowania z dnia 04 kwietnia 2011 roku - k. 19.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i tym samym nie podlega uwzględnieniu.

W niniejszej sprawie kluczowe znaczenie miało rozstrzygnięcie kwestii, czy w przypadku zbycia prawa wieczystego użytkowania w ciągu roku kalendarzowego opłata roczna z tego tytułu obciąża wyłącznie zbywcę, czy też rozkłada się na nabywcę i zbywcę proporcjonalnie do okresu przysługiwania im tego prawa w danym roku kalendarzowym.

Obie strony sporu bronią odmiennych interpretacji przepisów art. 238 k.c. i art. 71 ustawy. Strona powodowa przedstawiła argumentację mającą przemawiać za stanowiskiem zakładającym niemożność redukcji opłaty rocznej przewidzianej za określony rok kalendarzowy w razie zbycia w tym czasie prawa użytkowania wieczystego. Z kolei pozwana broniła stanowiska, zgodnie z którym opłata roczna powinna być zmniejszona odpowiednio do okresu przysługiwania jej prawa użytkowania wieczystego przed zbyciem tego prawa innemu podmiotowi.

W tym aspekcie należy stwierdzić, że obecnie tylko w niektórych przypadkach ustania prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego unormowano zagadnienie obowiązku ponoszenia opłaty rocznej. Od dnia 22 października 2007 roku obowiązuje regulacja, zgodnie z którą 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 (art. 71 ust. 6 ustawy). Skutek w postaci wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego trafnie tu wiążą się także z przekształceniem tego prawa w prawo własności nieruchomości, ale już nie z samym tylko zbyciem użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Możliwość odpowiedniego redukcji opłaty rocznej przyjęto także w przepisie art. 33 ust. 3a zd. 1 ustawy, wedle którego w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Niezależnie od tego, jak należało rozumieć prawny sens takich uregulowań, nie sposób kategorycznie przyjmować, że dopuszczalność redukcji opłaty rocznej powinna wynikać z wyraźnego przepisu prawa, wprowadzającego odstępstwo od założonej przez ustawodawcę reguły niepodzielności takiej opłaty. Niezbędne bowiem byłoby odpowiednie zweryfikowanie takiego stanowiska w wyniku odwołania się do prawnego charakteru opłaty rocznej związanej ze stosunkiem użytkowania wieczystego. De lege lata nie ma wątpliwości co do cywilnoprawnego charakteru opłaty rocznej, gdyż wynika ona ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym nawet wówczas, gdy źródłem powstania tego prawa rzeczowego nie była umowa stron. Cywilnoprawny charakter opłaty implikuje z kolei zasadniczą kwestię, czy opłatę tę można zaliczyć do ogólnej, dogmatyczno-prawnej kategorii „wynagrodzenia” w prawie cywilnym, stanowiącego odpowiedni ekwiwalent powiązany z określonymi atrybutami prawa użytkowania wieczystego. W związku z tym należy dostrzec w opłacie rocznej swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub samorządowej, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Skoro opłata roczna 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.

Z kolei koncepcja tzw. niepodzielności opłaty rocznej czyli niezależnienia jej rozmiaru od czasu trwania użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego, jest mało klarowna także z dogmatycznego punktu widzenia. Po pierwsze, opłata roczna nie jest przecież świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu przepisu art. 379 § 2 k.c. Po drugie, wspomniana „niepodzielność” mogłaby być rozumiana jedynie w ujęciu podmiotowym, skoro w ciągu danego roku kalendarzowego mogłoby dojść do zmiany podmiotu uprawnionego (art. 232 k.c.), a obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w pełnym zakresie miałby obciążać zawsze podmiot zachowujący status użytkownika wieczystego przynajmniej na początku roku kalendarzowego. Po trzecie, wspomniana koncepcja „niepodzielności” opłaty rocznej w aspekcie podmiotowym pozwala na stwierdzenie, że u jej podstaw leży założenie o jakby gwarancyjnej funkcji tej opłaty, skoro ponosi ją jedynie pierwszy w danym roku kalendarzowym użytkownik wieczysty, a właściciel gruntu nie ma żadnego wpływu na obrót prawem użytkowania wieczystego. Po czwarte, eksponowanie „niepodzielności” opłaty rocznej usuwa nietrafnie na plan dalszy zasadniczą kwestię prawną, z jakimi elementami stosunku użytkowania wieczystego należy wiązać opłatę roczną, to jest z danym ustanowieniem tego prawa (opłata za „ustanowienie użytkowania”), czy z możliwym czasem korzystania z gruntu przez uprawnionego.

Należy podkreślić także, że w sporze o prawną dopuszczalność redukcji opłaty rocznej stosownie do okresu korzystania z nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego nie może mieć decydującego znaczenia względ na sytuację prawną właściciela gruntu uprawnionego do uzyskania opłaty rocznej. Niewątpliwie właściciel gruntu zainteresowany jest uzyskaniem pełnej opłaty rocznej już w pierwszym kwartale danego roku niezależnie od późniejszych, ewentualnych zmian użytkowników wieczystych. Jednakże wspomniany interes prawno-ekonomiczny właściciela nie może przemawiać za taką interpretacją przepisu art. 238 k.c. i przepisów ustawy dotyczących opłaty rocznej, z której wynikałaby jak gdyby gwarancyjny (dla właściciela) jej charakter (obowiązek zapłaty opłaty przez podmiot mający status prawny użytkownika wieczystego w początku danego roku kalendarzowego i wyłączenie proporcjonalnej redukcji opłaty w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego). Jednocześnie należy stwierdzić, że zbycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkowania wieczystego. Należy bowiem przyjąć, że obowiązek zapłaty opłaty rocznej jest ściśle związany z prawem użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego. Jeżeli zatem zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, to zobowiązanie takie można zaliczyć z pewnością do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego (art. 238 k.c.). Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego.

W związku z tym należy przyjąć, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, I CSK 692/09, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 45).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że w dniu 22 stycznia 2011 roku pozwana zbyła opisane powyżej mieszkanie wraz ze związanym z nim spornym udziałem w prawie wieczystego użytkowania co oznacza, iż była ona zobowiązana uiszczyć na rzecz strony powodowej opłatę roczną w wysokości proporcjonalnej do okresu, w którym przysługiwało jej to prawo w 2011 roku. Z tego obowiązku pozwana wywiązała się w dniu 04 kwietnia 2011 roku, kiedy zapłaciła na rzecz strony powodowej kwotę 49,99 zł. W świetle natomiast przedstawionych

powyżej argumentów, żądanie pozostałej części tej opłaty rocznej w kwocie 539,86 zł, realizowane w tym procesie, było nieuzasadnione i nie miało podstaw prawnym, a w związku z tym podlegało oddaleniu.

Z tych powodów, w oparciu o cytowane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

W piśmie procesowym z dnia 13 sierpnia 2013 roku, strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 539,86 zł i cofnęła pozew co do kwoty 10 zł.

Zgodnie z przepisem art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W związku z tym, że w niniejszej sprawie częściowe cofnięcie pozwu miało miejsce przed rozpoczęciem rozprawy, do jego skuteczności nie była konieczna zgoda pozwanej. Tym samym nastąpiło w rozpoznawanej sprawie skuteczne cofnięcie pozwu co do kwoty 10 zł.

W ocenie Sądu, nie ma przy tym podstaw do przyjęcia, że częściowe cofnięcie pozwu w tej sprawie jest niedopuszczalne ze względu na sprzeczność z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia przepisów prawa, w szczególności mając na względzie niezasadność dochodzonej należności.

W świetle przepisu art. 355 § 1 k.p.c., sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Wobec powyższego, w oparciu o powołane przepisy, należało orzec jak w punkcie II wyroku.

Zgodnie z przepisami art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez pozwaną należało zaliczyć: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 180 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k. 22 akt), co daje łącznie kwotę 197 zł.

Wedle z kolei przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W związku z tym, że strona powodowa w całości przegrał proces należało obciążyć ją obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz pozwanej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie III sentencji.