

Sygn. akt II Ca 474/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Maria Kołcz

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko B. P.

o zapłatę 549,86 zł

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 10 marca 2014 r., sygn. akt I C 2245/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej 90 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie oddalił powództwo Miasta (...) W.przeciwko B. P.o zapłatę kwoty 539,86 zł z tytułu rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Sąd Rejonowy ustalił, że 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 (...)części

w częściach wspólnych budynków i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z takim samym udziałem w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu o numerze(...).

Od dnia 1 stycznia 2008 roku ustalono dla pozwanej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste części działki gruntu opisanej powyżej na kwotę 589,85 zł. W dniu 22 stycznia 2011 roku pozwana zbyła wskazane powyżej mieszkanie. Z kolei w dniu 4 kwietnia 2011 roku, pozwana uiściła na rzecz strony powodowej kwotę 49,99 zł tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że skoro w dniu 22 stycznia 2011 roku pozwana zbyła opisane powyżej mieszkanie wraz ze związanym z nim spornym udziałem w prawie wieczystego użytkowania to była ona zobowiązana uiścić 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 4 kwietnia 2011 roku, kiedy zapłaciła na rzecz strony powodowej kwotę 49,99 zł. Natomiast żądanie pozostałej części tej opłaty rocznej w kwocie 539,86 zł, realizowane w tym procesie, było nieuzasadnione i nie miało podstaw prawnych, a w związku z tym podlegało oddaleniu.

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.

Powyższy wyrok zaskarżyła w pkt I i III strona powodowa zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności art. 238 kc i przepisu art. 71 ust 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.

z 2010r. poz. 651 ze zm.) przez przyjęcie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ma charakter tzw. zobowiązania realnego

a w konsekwencji 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.

Wskazując na ten zarzut wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części przez uwzględnienie powództwa o zapłatę kwoty 539,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011r. oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację, oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego w istocie nie kwestionowanych przez żadną ze stron, które podzielił wraz z rozważaniami prawnymi tego Sądu i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, a jej zarzuty i wnioski nie zdołały podważyć trafności zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom skarżącego nie dopuścił się obrazy prawa materialnego – art. 238 kc i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997r.

o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010r. nr 102 poz. 651 ze zm.) przyjmując, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter tzw. zobowiązania realnego obciążającego każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego, a co za tym idzie w razie zbycia tego prawa w trakcie roku kalendarzowego, zbywca jest obowiązany do uiszczenia właścicielowi gruntu opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem.

Wprawdzie w obowiązujących przepisach kodeksu cywilnego i ustawy

o gospodarce nieruchomościami nie zostało wprost uregulowane, jakie konsekwencje ma zbycie prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego dla zobowiązania z tytułu opłaty rocznej niemniej

w judykaturze jest obecnie ugruntowany pogląd, który w obszernym uzasadnieniu zaprezentował Sąd I instancji, a który też podziela Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę, a mianowicie sprowadzający się do stwierdzenia,

że obowiązek zapłaty opłaty rocznej jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 238 kc, ma charakter zobowiązania realnego, obciążającego każdorazowe użytkownika wieczystego za czas trwania jego prawa, a więc nie zawsze za cały rok kalendarzowy.

W judykaturze przyjmuje się również konsekwentnie, że opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, lecz jest świadczeniem podzielnym

w rozumieniu art. 379 § 2 kc, ponieważ może być spełniona częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (vide: wyrok SN z 25 listopada 2010r. I CSK 692/09 Lex nr 736524).

Zatem jeśli w rozpoznawanej sprawie pozwana zbyła prawo wieczystego użytkowania, części gruntu położonego w W. przy ul. (...) związane z przysługującym prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w dniu 22 stycznia 2014r., to była obowiązana uiścić na rzecz powódki opłatę roczną za 2011r. w wysokości proporcjonalnej do okresu, w którym przysługiwało jej to prawo i z tego obowiązku się wywiązała, gdyż zapłaciła stronie powodowej 49,99 zł, co było między stronami niesporne.

Tym samym żądanie od pozwanej zapłaty dalszej kwoty 539,86 zł

z tytułu pozostałej części opłaty rocznej za 2011 rok jest nieuzasadnione. Opłaty w tej części powódka może domagać się od nabywcy tego prawa, który z niego korzystał od 23 stycznia do 31 grudnia 2011r.

W najnowszym judykacie dotyczącym płatności opłaty rocznej Sąd Najwyższy dzieląc dotychczasowy kierunek wykładni przepisów art. 238 kc i art. 71 ust 1 i 4 u.g.n. , poszedł dalej i stwierdził, że 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 kc (vide: wyrok SN z 12 lutego 2014r. IV CSK 284/13, Lex nr 1436178).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację z mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 kpc, art. 99 kpc, w zw. 391 § 1 kpc stosownie do wyniku postępowania obciążając stronę przegrywającą apelację.