

Sygnatura akt VIII C 1584/15

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko S. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 369,10 zł (trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 273 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 31 marca 2015 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zapłaty od pozwanego S. K. kwoty 525,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powyższego żądania strona powodowa wskazała, że pozwany był do 16 maja 2013 r. współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą (...), która to nieruchomość stanowiła własność strony powodowej. Pozwany jako współużytkownik wieczysty nieruchomości należącej do powoda, był obowiązany do ponoszenia opłat rocznych przez cały okres trwania przysługującego mu prawa. Opłata roczna począwszy od 1 stycznia 2010 r. wynosiła 200,56 zł, którą należało uiszczać do 31 marca każdego roku. Pozwany nie wywiązywał się z obowiązku uiszczania opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego za lata 2012 r. - 2013 r. Strona powodowa wskazała, iż na należność dochodzoną pozwem składa się kwota 401,12 zł tytułem należności głównej oraz kwota 124,69 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Wobec niedopełnienia obowiązku meldunkowego przez pozwanego oraz bezskutecznych prób ustalenia jego aktualnego adresu, na wniosek strony powodowej został ustanowiony kurator dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego, który wniósł o oddalenie powództwa. W odpowiedzi na pozew kurator podniósł, iż roszczenie nie zasługuje na uwzględnienie gdyż w akcie notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 16 maja 2013 r. (zapis umowy sprzedaży w pkt 2 lit. D) znajduje się postanowienie, zgodnie z którym nieruchomość jest wolna od wszelkich innych obciążeń i roszczeń. Należałoby zatem przyjąć, że w dniu 16 maja 2013 r. w dacie sprzedaży nieruchomości nie widniały żadne zaległości wynikające z użytkowania wieczystego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny,**

Pozwany S. K. na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 17 czerwca 1998 r. stał się właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w domu wielomieszkaniowym położonym we W. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...). Z własnością tego lokalu związane są udziały wynoszące 10,8 % we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 134 m<sup>2</sup>, objętych księgą wieczystą nr (...).

**dowód:** - wypis aktu notarialnego z 17 czerwca 1998 r., rep. A nr 3708/98 k. 17-20

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) we W., oznaczonej jako działka (...), obręb S. objęta księgą wieczystą (...) wynosiła 200,56 zł. Opłatę roczną wnosi się do dnia 31 marca każdego roku.

**dowód:** - wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu k. 14-15

Pozwany S. K. w dniu 16 maja 2013 r. sprzedał przysługujący mu lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) z którym związany był udział w nieruchomości wspólnej, objętej prawem użytkowania wieczystego.

Pozwany był użytkownikiem wieczystym gruntu przez cały 2012 r. oraz 136 dni w 2013 r. (tj. do 16 maja 2013 r.)

**dowód:** - wypis aktu notarialnego z 16 maja 2013 r. rep. A nr. (...).

### **Sąd zważył co następuje**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 401,12 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste oraz kwoty 124,69 zł tytułem skapitalizowanych odsetek.

Okoliczności faktyczne pozostały w zasadzie bezsporne. Sąd oparł się na dokumentach powołanych w treści uzasadnienia pozwu i dołączonych do akt sprawy.

Roszczenie strony powodowej znajduje podstawę w art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną oraz w art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie zaś do ust. 4 tego artykułu 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 proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku (ust. 6).

W orzecznictwie wskazuje się, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest ekwiwalentem pieniężnym 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 i jest ściśle powiązana z okresem trwania tej umowy. W związku z tym nie sposób wymagać, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za 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 (wyrok SN z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, Biul. SN 2011/3/13, OSNC-ZD 2011/2/45, OSP 2012/6/61). Wskazać również należy, iż jeżeli zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c, art. 238 k.c.), 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 stronę powodową uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy lokalu z którym związane jest użytkowanie wieczyste.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż pozwany S. K. zobowiązany jest do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste jedynie za cały 2012 r. oraz do dnia 16 maja 2013 r., bowiem w tym dniu w drodze umowy sprzedaży zbył przysługujący mu lokal mieszkalny nr (...), położony we W. przy ul. (...) z którym związany był udział w nieruchomości wspólnej objętej prawem użytkowania wieczystego.

Sąd zatem zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 369,10 zł tytułem opłaty za cały rok 2012 r. w wysokości 200,56 zł oraz opłaty rocznej liczonej proporcjonalnie do dnia 16 maja 2013r., obliczając ją w następujący sposób:  $200,56 : 365 \text{ dni} \times 136 \text{ dni}$  co daje kwotę 74,73 zł. Odpowiedniemu zmniejszeniu podlegały również skapitalizowane odsetki których w pozwie domagała się strona powodowa. Nadto zarzut podnoszona przez ustanowionego w sprawie kuratora okoliczność, jakoby zapis znajdujący się w akcie notarialnym umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z którym związane było użytkowanie wieczyste, zwalniał pozwanego od odpowiedzialności wobec strony powodowej jest w ocenie Sądu bezzasadny. Czynność prawna w której nie uczestniczyła Gmina W. nie mogła zwolnić pozwanego od zobowiązania do opłacania opłat rocznych, tym bardziej, że obowiązek taki wynika wprost z ustawy.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia jego wniesienia, tj. od dnia 31 marca 2015 r., przy czym – z uwagi na to, iż od 1 stycznia 2016 r. dotychczasowe „odsetki ustawowe” określone w art. 481 k.c. są nazwane „ustawowymi odsetkami za opóźnienie” – Sąd w pkt. I wyroku odpowiednio dostosował uwzględnione roszczenie określone w pozwie wniesionym w dniu 31 marca 2015 r. do nowej terminologii.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie III wyroku, znajduje podstawę w treści art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa utrzymała swoje żądanie w 70,00% ( $369,10/525,81 \times 100$ ), w takim też stosunku sprawę przegrał pozwany. Mając na uwadze, że pozwany przegrał sprawę w 70 % Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 273 zł tytułem stosunkowego zwrotu poniesionych kosztów procesu.