

*Sygn. akt II Ca 302/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie następującym:**

**Przewodniczący:** Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z powództwa:** Gminy P.

**przeciwko** Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

o zapłatę

**na skutek apelacji** powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 5 grudnia 2013 roku, sygn. akt III C 2749/13

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina P. wniosła w dniu 3 kwietnia 2013 roku pozew przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., domagając się zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2.281,33 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2274,83 złotych od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty i od kwoty 6,50 złotych od dnia 20 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana jest użytkownikiem wieczystym szeregu działek będących własnością powódki. W ocenie powódki, zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami pozwana winna wnosić opłatę z tytułu wieczystego użytkowania do dnia 31 marca danego roku za ten rok. Jednocześnie powódka wskazała, że za 2010 roku pozwana przeważającą część należności wpłaciła, a do zapłaty pozostały kwoty dochodzone pozwem. Powódka podała, że obowiązek opłaty rocznej powstaje z dniem 1 stycznia każdego danego roku. Według powódki – wprawdzie pozwana po tym dniu zbyła część udziałów w wieczystym użytkowaniu, sprzedając mieszkania będące jej własnością, jednak żaden z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stanowi, że w wyniku sprzedaży prawa wieczystego użytkowania, dotychczasowy użytkownik wieczysty jest zwolniony z opłaty za rok, w którym zbycie tego prawa nastąpiło.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

**Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w dniu 5 grudnia 2013 roku wydał wyrok, w którym:**

- w punkcie pierwszym oddalił powództwo;

- w punkcie drugim zasądził od powódki Gminy P. na rzecz pozwanej Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. kwotę 617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. była w 2010 roku i w przeważającej części nadal jest wieczystym użytkownikiem szeregu działek będących własnością powódki Gminy P., w szczególności działek: numer (...) przy ul. (...), numer 318/69 przy ul. (...), numer 318/70 przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...) oraz przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...) i przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), numer (...) przy ul. (...), a także numer (...) przy ul. (...). W wykonaniu obowiązku wynikającego z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2010 roku pozwana ustanawiała odrębną własność lokali i zbywała te prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntów na rzecz osób, którym służyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. I tak pozwana w dniu 26 stycznia 2010 roku – na rzecz Z. i R. R. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 marca 2010 roku – na rzecz J. T. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 10 lutego 2010 roku – na rzecz K. i Z. B. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 9 marca 2010 roku – na rzecz W. K. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 12 marca 2010 roku – na rzecz P. P. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 12 marca 2010 roku – na rzecz I. i R. M. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 9 marca 2010 roku – na rzecz W. i M. K. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 lutego 2010 roku – na rzecz J. G. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 17 lutego 2010 roku – na rzecz G. i M. M. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 marca 2010 roku – na rzecz J. i L. F. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 17 lutego 2010 roku – na rzecz T. P. i H. P. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 17 lutego 2010 roku – na rzecz E. i S. Ś. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 9 marca 2010 roku – na rzecz W. S. i G. S. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 9 lutego 2010 roku – na rzecz A. i H. D. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 26 stycznia 2010 roku – na rzecz J. i J. S. (1) ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 23 lutego 2010 roku – na rzecz D. i M. S. (1) ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 23 lutego 2010 roku – na rzecz I. i Z. W. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 27 stycznia 2010 roku – na rzecz L. i M. G. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 lutego 2010 roku – na rzecz T. R. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 lutego 2010 roku – na rzecz M. M. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego

działki nr (...); w dniu 9 marca 2010 roku – na rzecz W. i J. B. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), w dniu 19 marca 2010 roku – na rzecz B. i A. T. (1) ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 27 stycznia 2010 roku – na rzecz W. i H. S. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 marca 2010 roku – na rzecz J. i J. S. (2) ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), w dniu 19 marca 2010 roku – na rzecz M. i M. J. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), w dniu 23 lutego 2010 roku – na rzecz M. S. (2) ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 23 lutego 2010 roku – na rzecz A. T. (2) ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), w dniu 19 marca 2010 roku – na rzecz J. i S. M. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 27 stycznia 2010 roku – na rzecz W. i M. N. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 lutego 2010 roku – na rzecz B. i K. M. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 10 lutego 2010 roku – na rzecz T. i T. F. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 2 marca 2010 roku – na rzecz M. B. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...); w dniu 9 marca 2010 roku – na rzecz D. i A. L. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w P. i przeniosła ją wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...). Nabywcy udziałów w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowych działek złożyli powódce oświadczenia, iż znają obowiązki wieczystego użytkownika gruntu, w szczególności obowiązek wnoszenia opłat rocznych do 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok. Z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionych działek pozwana uiściła opłaty roczne za rok 2010 stosownie do udziałów w tym prawie, które zachowała. Pismem z dnia 28 stycznia 2010 roku powódka poinformowała pozwaną, iż w roku 2010 zobowiązana jest ona do uiszczenia na jej rzecz z tytułu użytkowania wieczystego działki (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 9858,95 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 6312,87 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 4711,27 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 21433,09 złotych, nr 318/32 w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 19388,89 złotych, nr 318/69 w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 10107,30 złotych, nr 318/70 w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 14716,40 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 6099,41 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 7555,36 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 6182,48 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 8113,70 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 7894,88 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 4123,34 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 11286,62 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 10542,58 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 10378,96 złotych, nr 3330 w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 11118,33 złotych, nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 11533,69 złotych, a także nr (...) w związku z udziałem w niej wynoszącym (...) kwoty 10018,10 złotych. Pozwana pismem z dnia 30 marca 2010 roku przedstawiła powódce wykaz aktów notarialnych zawartych od stycznia do marca 2010 roku o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz poinformowała ją, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2010 roku została pomniejszona o udziały, dla których ustanowiono odrębną własność lokali od stycznia do marca 2010 roku. Powódka w piśmie z dnia 31 maja 2010 roku wyraziła żądanie zapłaty kwoty 2274,83 złotych z tytułu użytkowania wieczystego w 2010 roku działek nr (...). Pismem z dnia 7 czerwca 2010 roku pozwana zwróciła się do powódki o to, by nie odmawiała przyjęcia wpłat z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu od osób, które nabyły prawa własności lokali wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego w 2010 roku. Należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek, udziały w którym to prawie pozwana zbyła w sposób opisany wyżej, przez nią nieuregulowane, wyniosły w 2010 roku

- 2274,83 złotych. Oprócz tej kwoty powódka dochodziła również kwoty 6,50 złotych tytułem kosztów wezwania do uregulowania należności, co daje łączną kwotę 2831,33 złotych.

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę żądania powódki stanowił przepis art. 238 k.c. oraz przepisy art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy podkreślił, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy w większości nie były sporne, nadto zostały poparte dowodami z dokumentów przedłożonych przez strony, których wiarygodność nie była przez nie wzajemnie kwestionowana i nie budziła zastrzeżeń sądu. Sąd Rejonowy wskazał, że spór stron wynikał przede wszystkim z odmiennej oceny stanu faktycznego sprawy, a jego rozstrzygnięcie sprowadzało się do ustalenia, czy pozwana, która w roku 2010 zbyła udziały w przysługującym jej prawie użytkowania wieczystego zobowiązana była do poniesienia opłat za użytkowanie wieczyste w pełnej wysokości z nimi związanej, czy tylko proporcjonalnie za czas trwania swego prawa, jak również czy zasadnym było obciążenie obowiązkiem ich zapłaty nabywców udziałów w tymże prawie. Powódka twierdziła mianowicie, że skoro obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje z dniem 1 stycznia danego roku, to mimo zbycia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego opłatę roczną obowiązany jest uiszczyć ten podmiot, któremu prawo to przysługiwało w chwili powstania tego obowiązku.

Sąd Rejonowy rozstrzygając spór w pierwszej kolejności podzielił stanowisko strony pozwanej co do możliwości proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej stosownie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego w roku kalendarzowym, a tym samym poglądy wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 2003 roku (sygn. akt IV CK 244/02), uchwałę z dnia 8 grudnia 2004 roku (sygn. akt III CZP 47/04), czy wyroku z dnia 25 listopada 2010 roku (sygn. akt I CSK 692/09), jak również przywoływanym przez pozwaną wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 kwietnia 2012 r. (sygn. akt II Ca 370/12). Sąd Rejonowy wskazał, iż opłata roczna wynika ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym i jest związana bezpośrednio z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sąd Rejonowy uznał, że użytkowanie wieczyste jest prawem czasowym w myśl art. 236 k.c. i dlatego nie można żądać, aby użytkownik wieczysty uiszczał na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną za okres roku kalendarzowego, w którym to prawo już mu nie przysługuje. Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że oznacza to konieczność odpowiedniego, proporcjonalnego ustalenia wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym do rzeczywistego okresu przysługiwania mu przedmiotowego prawa, gdyż prawo to jest skorelowane z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej, a nie z ustanowieniem tego użytkowania. Sąd Rejonowy zauważył, iż żaden z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stanowi, że opłatę roczną ma uiszczyć ten podmiot, który jest użytkownikiem wieczystym gruntu w dniu 1 stycznia danego roku - przepis art. 71 ust. 4 tej ustawy stanowi jedynie, że opłatę roczną wnosi się za dany rok z góry. Sąd Rejonowy zgodził się z powódką, że w art. 71 ust. 6 tejże ustawy przewidziano zmniejszenie opłaty za użytkowanie wieczyste jedynie w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego, jednak uznał, że nie oznacza to, iż w drodze analogii nie można dopuścić możliwości zmniejszenia opłaty za wieczyste użytkowanie za dany rok proporcjonalnie do czasu przysługiwania tego prawa użytkownikowi wieczystemu, jeżeli doszło do zamiany osoby użytkownika w trakcie tego roku. Sąd Rejonowy podkreślił, że opłata roczna jest świadczeniem podzielnym w myśl art. 379 § 2 k.c. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że właściciel gruntu jest zainteresowany uzyskaniem opłaty rocznej w pełnej wysokości w terminie do 31 marca danego roku, a zatem już w pierwszym jego kwartale, niezależnie od zmian po stronie użytkownika wieczystego, jednakże jego interes prawno - ekonomiczny nie może mieć decydującego znaczenia dla istnienia obowiązku zapłaty. Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że roszczenie o zapłatę opłaty rocznej jest uzależnione od istnienia po stronie zobowiązanego prawa, a przedmiotowa opłata stanowi ekwiwalent za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu Rejonowego - użyte w art. 71 ust. 4 przywoływanej ustawy sformułowanie „z góry za dany rok” nie oznacza, że opłata jest należna także za część tego roku, w trakcie którego przedmiotowe prawo przestało użytkownikowi wieczystemu przysługiwać - oznacza ono jedynie, że obowiązek jej zapłaty powstaje w

każdym roku trwania tego prawa i opłatę należy wносить z góry. Jednocześnie Sąd Rejonowy uznał, że z faktu, iż termin zapłaty opłaty rocznej przypada na dzień 31 marca danego roku nie wypływa wniosek, iż zobowiązaniem do zapłaty opłaty rocznej jest ten podmiot, któremu prawo użytkowania wieczystego przysługiwało w tej dacie. Reasumując, Sąd Rejonowy przyjął, że skoro zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jest elementem prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, to zobowiązanie takie należy zaliczyć do kategorii zobowiązań realnych, obciążających każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego, co wynika z art. 233 k.c. i art. 238 k.c., a tym samym każdy z użytkowników wieczystych – w tym przypadku pozwana i osoby, na których rzecz zbyła ona udziały w użytkowaniu wieczystym spornych działek – winien uiścić opłatę roczną proporcjonalnie za czas trwania swego prawa. Sąd Rejonowy jednocześnie uznał, że chybiony jest zarzut pozwanej, że w aktach notarialnych ustalała z nabywcami udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek, że opłatę roczną odpowiednio za dany rok uiści nabywca. Sąd Rejonowy wskazał, że w żadnym jednak z aktów notarialnych przedłożonych przez pozwaną nie doszukał się tego rodzaju zapisów, a jedynie oświadczeń nabywców, iż znają obowiązki wieczystego użytkownika gruntu, w szczególności obowiązek wnoszenia opłat rocznych do 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok. Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy uznał, iż tego rodzaju zapisy – należałoby uznać za wprowadzające się w granicach swobody umów, ale odnoszące skutek wyłącznie w stosunkach pomiędzy pozwaną a nabywcami. Zapisy te nie zwalniałyby bowiem pozwanej z obowiązku zapłaty powódce tej części należności dochodzonych pozwem, które są proporcjonalne do czasu trwania jej praw ( a zatem od dnia 1 stycznia danego roku do dnia zbycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego danej działki), gdyby nabywcy nie wywiązali się z obowiązku zapłaty. Sąd Rejonowy zgodził się z powódką, że przejęcie długu pozwanej w tym zakresie przez nabywców w świetle art. 519 § 2 pkt 2 k.c. wymagałoby zgody powódki, której bezspornie powódka nie udzieliła. Sąd Rejonowy zauważył jednak, iż roszczenie powódki w tej mierze wobec pozwanej wygasłoby z chwilą zapłaty tej części należności przez nabywcę. Mając jednak na uwadze poprzednie rozważania Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne.

Sąd Rejonowy rozstrzygając o kosztach procesu przyjął, że koszty procesu, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 98 § 1 k.p.c. winna ponieść powódka jako strona przegrywająca proces. Do kosztów procesu podlegających zwrotowi Sąd Rejonowy zaliczył wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 600 złotych ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwotę 17 złotych tytułem opłaty skarbowej uiszczonej od pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu.

### ***Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka Gmina P., zaskarżając go w całości.***

Strona powodowa zarzuciła wyrokowi:

1/ naruszenie przepisu art. 238 k.c. w związku z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania jest świadczeniem podzielnym i przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w trakcie danego okresu rozliczeniowego [roku] skutkować winno proporcjonalnym jej podziałem pomiędzy dotychczasowego [sprzedający] i aktualnego [kupującego] wieczystego użytkownika;

2/ naruszenie przepisu art. 379 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania jest świadczeniem podzielnym i przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w trakcie danego okresu rozliczeniowego [roku] skutkować winno proporcjonalnym jej podziałem pomiędzy dotychczasowego [sprzedający] i aktualnego [kupującego] wieczystego użytkownika.

Na podstawie powyższych zarzutów, które zostały rozwinięte w uzasadnieniu apelacji, strona powodowa wniosła o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2.281,33 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2274,83 złotych od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty i od kwoty 6,50 złotych od dnia 20 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za pierwszą i drugą instalację według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

#### **Apelacja powódki okazała się bezzasadna.**

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przeprowadzone w ich świetle rozważania prawne. Nie zachodzi przeto konieczność i potrzeba powielania tychże wywodów [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2006 roku, IV CK 380/05, LEX nr 179977].

Przeciwko zasadności rozstrzygnięć zawartych w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty podniesione w apelacji, które zasadniczo są powieleniem stanowiska prezentowanego przez powódkę w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.

Sąd odwoławczy nie podziela mianowicie zarzutu powódki, iż Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia przepisów art. 238 k.c. w związku z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz art. 379 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkownika jest świadczeniem podzielnym i przeniesienie prawa użytkownika wieczystego w trakcie danego okresu rozliczeniowego skutkować winno proporcjonalnym jej podziałem pomiędzy dotychczasowego i aktualnego wieczystego użytkownika.

Sąd odwoławczy w pełni aprobuje pogląd sądu pierwszej instancji zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zgodnie z którym prawidłowa wykładnia przywołanych wyżej przepisów prowadzi do wniosku, że wynikający z art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkownika wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje.

Sąd Okręgowy zauważył, że początkowo w judykaturze istniały rozbieżności co do możliwości żądania zawsze pełnej opłaty rocznej, a więc także należnej za okres po przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, czego wyrazem były orzeczenia przywołane przez skarżącego w apelacji [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 roku, V Ca 2/02, OSNC 2003/1/12 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 listopada 2005 roku, I ACa 470/05]. W późniejszym okresie orzecznictwo zdecydowanie skłoniło się jednak do stanowiska, że opłata roczna za użytkownika wieczystego podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkownika wieczystego w razie nabycia własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, co znalazło odzwierciedlenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 roku [IV CK 244/02, OSNC 2005/1/14]. W kolejnym judykacie wydanym w składzie powiększonym [vide uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005/5/74] utrzymano ten kierunek wykładni przepisów objętych w apelacji zarzutem naruszenia, stwierdzając, że w razie przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów powołanej ostatnio ustawy, opłata roczna za użytkownika wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkownika wieczystego w tym roku. Wreszcie, w wyroku z dnia 25 listopada 2010 roku [I CSK 692/09, OSNC - ZD 2011 r., nr B, poz. 45, s. 123] Sąd Najwyższy stanowczo stwierdził, że w razie zbycia prawa użytkownika 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, przy czym Sąd Najwyższy jednoznacznie odwołał się do normy art. 238 k.c. Powyższe stanowisko uznać trzeba za utrwalone w judykaturze, o czym świadczy treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 roku [IV CSK 284/13, LEX nr 1436178]

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego ostatniego orzeczenia wziął pod uwagę, że fakt zamieszczenia przez ustawodawcę w art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawy prawnej zmniejszenia opłaty rocznej został werbalnie

ograniczony do wygaśnięcia użytkowania wieczystego, będącego skutkiem przekształcenia tego prawa w prawo własności, a więc nie obejmującego wprost skutków zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu w okresie roku kalendarzowego, natomiast brzmienie art. 71 ust. 1 i 4 tejże ustawy pozbawione jest jednoznacznego werbalnego uregulowania możliwości dokonania proporcjonalnej redukcji opłaty rocznej, w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego, a nie jego przekształcenia w inne prawo. Jednakże Sąd Najwyższy trafnie zauważył, że ograniczenie się wyłącznie do rezultatów wykładni językowej art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 238 k.c. prowadzi do irracjonalnego, niedającego się zaakceptować rezultatu, a mianowicie istnienia obowiązku zbywcy zapłaty właścicielowi opłaty rocznej także za ten okres roku, w którym to prawo, przysługujące dotychczas użytkownikowi wieczystemu, już mu nie przysługuje, ponieważ w następstwie zbycia przeszło na inny podmiot. Wykładnia celowościowa powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 238 k.c., przy niewątpliwym braku jednoznacznego rozwiązania spornej kwestii w ustawie, nie może ograniczyć się - w ocenie Sądu Najwyższego - wyłącznie do uwzględnienia interesu prawno-ekonomicznego właściciela nieruchomości (wierzyciela opłaty rocznej), ponieważ oznaczałoby to przypisanie opłacie rocznej niejako gwarancyjnego charakteru, do czego brak jest stosownej podstawy prawnej. Ponadto, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, zbycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości właściciela nieruchomości domagania się zapłaty należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy tego prawa za ten okres roku, w którym nabywca prawa będzie już z tego prawa korzystał. W piśmiennictwie i judykaturze [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000 r. Nr 6, poz. 121] przyjmuje się bowiem, 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.

Sąd Najwyższy wyraził w związku z tym pogląd, że skoro zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej stanowi element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, to zobowiązanie takie uzyskuje charakter zobowiązania realnego obciążającego z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Oznacza to, że właściciel nieruchomości uprawniony jest do żądania zapłaty przez nabywcę tego prawa stosownej części opłaty rocznej, należnej za okres, w którym prawo to już przysługuje nabywcy (za czas trwania jego prawa).

Z powyższych przyczyn w judykaturze konsekwentnie przyjmuje się, że opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym, lecz świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.p.c., ponieważ może być ono spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości.

W związku z tym Sąd Okręgowy dzieląc powyższe stanowisko uznał zarzut naruszenia przepisów art. 238 k.c. w związku z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz art. 379 § 2 k.c. za oczywiście bezzasadny.

Mając na uwadze powyższe rozważania sąd odwoławczy doszedł do wniosku, że zaskarżony wyrok okazał się w pełni prawidłowy, co uzasadniało oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.