

Sygnatura akt II Ca 2666/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
-----------------	-------------------------------

Protokolant: Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko M. W. i T. W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 10 października 2014 r., sygnatura akt I C 467/14/S

1. oddała apelację;
2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem wynagrodzenia kuratora w postępowaniu odwoławczym.

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 30 marca 2015 roku.**

Stosownie do okoliczności, iż przedmiotowa sprawa rozpatrywana była w postępowaniu uproszczonym, wymaga wskazania, iż zgodnie z art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Jako, że nie zaistniała w uznaniu Sądu Okręgowego potrzeba prowadzenia postępowania dowodowego, sporządzono niniejsze uzasadnienie zgodnie z dyspozycją powołanego wyżej przepisu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie w sprawie o sygn. akt I C 467/14/S:

I. zasądził solidarnie od pozwanych M. W. i T. W. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 79,60 zł wraz z określonymi w nim odsetkami ustawowymi;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądził solidarnie od pozwanych M. W. i T. W. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 92,40 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. przyznał kuratorowi dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych Z. W. ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wynagrodzenie w kwocie 120 zł.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł pełnomocnik strony powodowej, zaskarżając go w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt II i III. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego art. 74 ust. 4 zd. 1 u.g.n. poprzez błędną wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, iż w przypadku zbycia tego prawa w czasie trwania roku kalendarzowego, roszczenie właściciela nieruchomości ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu w stosunku do okresu przysługiwania prawa użytkowania wieczystego poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu.

Mając na względzie tak sformułowany zarzut skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości i nałożenie na pozwanych solidarnego obowiązku zwrotu stronie powodowej kosztów postępowania za postępowanie przed Sądem I instancji oraz postępowanie odwoławcze.

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

Apelacja podlegała oddaleniu, a podniesiony w niej zarzut i wnioski nie zdołały podważyć trafności zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom skarżącego, nie dopuścił się obrazy prawa materialnego - art. 71 ust. 4 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. 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 k.c., ma charakter zobowiązania realnego, obciążającego każdorazowego 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 k.c., ponieważ może być spełniona częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010r. I CSK 692/09, Lex nr 736524).

Zatem jeśli w rozpoznawanej sprawie pozwani zbyli lokal mieszkalny przy ul. (...) K. oraz prawo wieczystego użytkowania części działki nr (...) i we współwłasności w częściach wspólnych budynku w dniu 27 lutego 2013 r., to byli obowiązani uiszczyć na rzecz strony powodowej opłatę roczną za 2013 r. w wysokości proporcjonalnej do okresu, w którym przysługiwało im to prawo, tj. kwotę 19,04 zł. Tym samym żądanie od pozwanych zapłaty dalszej kwoty 101,76 zł z tytułu pozostałej części opłaty rocznej za 2013 rok jest nieuzasadnione. Opłaty w tej części powódka może domagać się od nabywcy tego prawa.

W najnowszym judykacie dotyczącym płatności opłaty rocznej Sąd Najwyższy dzieląc dotychczasowy kierunek wykładni przepisów art. 238 k.c. i art. 71 ust 1 i 4 u.g.n., poszedł nawet 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 410 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13, Lex nr 1436178).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, biorąc pod uwagę treść przywołanych przepisów, Sąd orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. jak w sentencji wyroku.