

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa K. C. przeciwko Skarbowi Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej [...] o ustalenie na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 14 grudnia 2012 r.

***Czy wypowiedzenie jednemu ze współwłaścicieli samodzielnego lokalu mieszkalnego całej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego o wartości odpowiadającej udziałowi we współużytkowaniu wieczystym działki jako prawa związanego z własnością lokalu odnosi skutek w stosunku do pozostałych współwłaścicieli lokalu będących współużytkownikami wieczystymi?***

***a jeśli nie:***

***czy w tej sytuacji opłata powinna być wypowiedziana każdemu ze współwłaścicieli lokalu w całej wysokości, czy w części odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności lokalu?***

## UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest właścicielem zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej o powierzchni 1506m<sup>2</sup>, położonej we W. przy ul. R. [...], dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą [...].

Pismem z dnia 16 grudnia 2008 r., doręczonym powódce K. C. w dniu 23 grudnia 2008 r., Skarb Państwa - Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wypowiedział jej dotychczasową wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego związaną z udziałem 16,23 % w prawie współużytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej (wynoszącą 500,91 zł), i ustalił od dnia 1 stycznia 2009 r. nową opłatę w wysokości 1.745,53 zł rocznie.

W dacie wypowiedzenia udział 16,23 % we współużytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości gruntowej był prawem związanym z własnością samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 1a położonego przy ul. R., wyodrębnionego w budynku usytuowanym na tejże nieruchomości, dla którego prowadzona jest Kw [...]. W dacie wypowiedzenia, lokal ten był przedmiotem współwłasności, oprócz powódki K. C., również A. C. i M. C. - po 1/3 - z tytułu dziedziczenia po rodzicach Z. i Z. C. Postanowieniem z dnia 14.09.2009 r. wydanym w sprawie [...], Sąd Rejonowy we W. stwierdził, że spadek po Z. C. zmarłym dnia 12.08.2003r., na podstawie ustawy nabyli: żona Z. C. i dzieci: K. C., A. C. i M. C. po 1/4 części, oraz, że spadek po Z. C. zmarłej dnia 23.03.2008 r. na podstawie ustawy nabyły dzieci: K. C., A. C. i M. C. po 1/3 części każdy z nich.

Mimo istnienia pozostałych współwłaścicieli (współużytkowników), wypowiedzenie całej opłaty związanej z udziałem we współużytkowaniu wieczystym zostało skierowane tylko do jednej współwłaścicielki lokalu - powódki.

Na skutek wniosku powódki, skierowanego przeciwko wypowiedzeniu w całości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 12 stycznia 2011 r. uznało, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Od powyższego orzeczenia Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła sprzeciw.

**Zaskarżonym wyrokiem** z dnia 14 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy we W. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej we W. przy ul. R., [...], obręb B., o powierzchni 1506 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...], stanowiącej własność Skarbu Państwa, dokonana dnia 16 grudnia 2008r.,

jest uzasadniona w wysokości 1683,70 zł; oddalił dalej idące powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Przy obliczaniu wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania Sąd posłużył się dowodem z opinii biegłego sądowego, który dokonał wyceny wartości prawa własności zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości na dzień wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, tj. na dzień 16.XII.2008 r. na kwotę 1.037.400 zł. Orzeczenie w pkt I sentencji jest wynikiem iloczynu: 1 % (art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n.), ustalonej przez biegłego sądowego wartości nieruchomości na kwotę 1.037.400 zł oraz ułamkowej części 0,1623 prawa

użytkownika wieczystego tejże nieruchomości przysługującego powódce. Sąd uznał, że powódka na podstawie art. 238 k.c. jest obowiązana do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, gdyż w całym okresie 2009 r. była jego użytkownikiem wieczystym.

**Apelację** od powyższego wyroku wniosła powódka. Zarzuciła, że w dacie złożenia przez stronę pozwaną sprzeciwu od orzeczenia SKO nie był jeszcze ustalony krąg spadkobierców, a sprawa sądowa o stwierdzenie nabycia spadku toczyła się. Powódka podniosła, że dopiero z dniem 20 maja 2010 r. została właścicielem mieszkania nr 1a przy ul. R. we W., na mocy umowy darowizny, zaś w dniu 04.09.2012 r. zbyła lokal. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i wzięcie pod uwagę jej sytuacji życiowej, ewentualnie ustalenie jak najmniejszej opłaty.

**Przy rozpoznawaniu apelacji Sąd Okręgowy powziął istotną wątpliwość przedstawioną w treści wydanego postanowienia, której rozstrzygnięcie jest niezbędne do jej rozpoznania.**

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik przez czas trwania swego prawa uiszcza opłatę roczną, która ma charakter cywilnoprawny. Sposób jej ustalania i aktualizacji regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Wedle treści art. 78 ust. 1 i 2 ustawy, organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Jeżeli nie dojdzie do ugody, Kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego traci moc, a sąd powszechny rozpoznaje sprawę od nowa (art. 80 ust. 1, 2 i 3). Uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona,

względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. Wyrok sądu ma charakter konstytutywny i zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego w tym przedmiocie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82). W razie wykazania racji właściciela w całości, Sąd oddał powództwo, a strony związane są wysokością opłaty zaproponowaną przez właściciela w wypowiedzeniu.

Rozkład ciężaru dowodu w procesie aktualizującym określa przepis art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. w zw. z art. 6 k.c. Ciężar udowodnienia faktów spoczywa na właścicielu, który wypowiada dotychczasową opłatę. Winien on wykazać, że wypowiedzenie było skuteczne zarówno co do zasady, jak i wysokości, a ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej, a tym samym procesowej, użytkownikowi wieczystemu w postępowaniu sądowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 427/10).

Ponieważ powódka uzyskała udział we współużytkowaniu wieczystym w drodze dziedziczenia, nabyła to prawo z chwilą otwarcia spadku. Jedynie bowiem oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej (art. 27 u.g.n.). Tak jak pozostali spadkobiercy, z chwilą nabycia spadku, powódka była związana poprzednią opłatą w wysokości 500,91 zł, ustaloną w wyniku wcześniejszego wypowiedzenia wysokości opłaty jej poprzednikom prawnym - rodzicom Z. i Z. C., co nastąpiło pismem z dnia 05.11.2001 r. Ustalona wysokość opłaty rocznej wiąże bowiem każdego kolejnego następcę tego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSN 2000 nr 6, poz. 121).

Stronami postępowania administracyjnego oraz sądowego w sprawie zmiany (aktualizacji) wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste muszą być właściciel nieruchomości jak i użytkownik wieczysty. Wynikiem wypowiedzenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie powódce było to, że w toczącym się postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym stroną była jedynie powódka.

Powstaje pytanie, czy w wypadku, gdy prawo współużytkowania wieczystego, które związane jest z własnością samodzielnego lokalu mieszkalnego i należy do paru podmiotów, wypowiedzenie dotychczasowej opłaty - a w związku z tym udział w postępowaniu sądowym i administracyjnym jednego ze współwłaścicieli lokalu, jest

wystarczające do skutecznej i wiążącej wszystkich współwłaścicieli lokalu aktualizacji opłaty?

Przepisy kodeksu cywilnego (art. 232 - 243) i ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają uregulowań dotyczących współużytkowania wieczystego.

W judykaturze przyjęto, że w wypadkach, w których określone kwestie nie są unormowane w art. 232 - 243 k.c, w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w umowie o

oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, należy przez analogię stosować przepisy normujące prawo własności /współwłasności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 95/69, OSNCP 1970, nr 10, poz. 125, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, uchwała z 11 lutego 2004 r., III CZP 103/03, Prok. i Pr. 2004 nr 9). W związku z tym, w zakresie rozliczeń z tytułu opłaty rocznej należnej za udział we współużytkowaniu wieczystym możliwe jest stosowanie w drodze analogii art. 207 k.c, współużytkowników wieczystych obciąża zatem obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w części odpowiadającej ich udziałowi we współużytkowaniu.

Problem pojawia się, gdy chodzi o sytuację prawną współwłaścicieli odrębnej własności lokalu. W razie wyodrębnienia własności lokali znajdujących się w budynku położonym na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym, powstają trzy związane ze sobą prawa: prawo własności lokalu, prawo współwłasności tych części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawo współużytkowania wieczystego gruntu (art. 3 ust. 1 i 4 ustawy o własności lokali). Wedle uregulowania wynikającego z art. 235 k.c, prawo wieczystego użytkowania gruntu jest prawem głównym (nadrzędnym) w stosunku do prawa własności budynków na gruncie, natomiast między współwłasnością budynku (prawo związane) i użytkowaniem wieczystym gruntu (prawo główne) zachodzi zależność podrzędna. W konsekwencji prawo własności lokalu jest prawem głównym, zaś za prawa łącznie z nim związane udział we współwłasności budynku i udział we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu, będącym - jak wskazano - prawem głównym tylko w drugiej, podrzędnej zależności. Innymi słowy prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności

budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 u.w.l.) a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu /art. 235 § 2 i 241 k.c./ (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r, I CSK 6/09, LEX nr 528218). Przewidziane zatem w art. 3 ust. 1 u.w.l. związanie prawa własności lokalu z udziałem we współużytkowaniu wieczystym, oznacza między innymi, że rozporządzenie dotyczące lokalu obejmuje również udział w tym prawie.

Związanie prawa własności lokalu z użytkowaniem wieczystym powoduje trudności w przyjęciu, czy każdemu ze współwłaścicieli lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości jego udziału we współwłasności lokalu pomnożonej przez udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal, którego jest współwłaścicielem, czy też udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu.

Sytuacja prawna współwłaścicieli odrębnej własności lokalu nie została jeszcze rozstrzygnięta w orzecznictwie Sądu Najwyższego, choć była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189), udzielając negatywnej odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność samodzielnego wystąpienia przez współwłaściciela wyodrębnionego lokalu o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie art. 210 k.c, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy kodeksu cywilnego stosuje się jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Z treści art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. Sąd wywiódł wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel nieruchomości lokalowej nie ma więc samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału, co umożliwiłoby mu samodzielne wystąpienie o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, w nieruchomości wspólnej - pomimo braku stosownej regulacji - prowadzi do identycznego wniosku. Dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego konsekwentnie przyjmuje więc, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30

marca 2011 r., VI ACa 1106/10, LEX nr 842910, również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29.08.2013r, sygn. akt I ACa 239/13).

W orzecznictwie sądów przyjmowany był także odmienny pogląd - w kontekście głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej (wyroki Sądu Okręgowego we W. z dnia 12 marca 2008 r., I C 467/06 czy z dnia 23 grudnia 2008 r., I C 540/07), zgodnie z którym każdy współwłaściciel lokalu może głosować nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła jego głosu obliczana jest poprzez pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

W wypadku, kiedy odrębny lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, poszczególnym współwłaścicielom przysługuje określony ułamkiem udział w prawie własności lokalu. Udział w nieruchomości wspólnej, związany z własnością lokalu jest częścią składową lokalu (50 k.c), więc prawo każdego współwłaściciela do lokalu (jego udział) obejmuje także udział w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Powiązanie całości rzeczy z jej częścią składową sprzeciwia się przyjęciu konstrukcji, w której część składowa ulega podziałowi na przedmioty odrębnych praw, z których jedno przysługuje wyłącznie jednemu współwłaścicielowi, a drugie wyłącznie innemu współwłaścicielowi. Motywy powyższe stanowiły uzasadnienie dla podjętej przez Sąd Najwyższy w dniu 12 grudnia 2012 r. uchwały (sygn. akt III CZP 82/12), zgodnie z treścią której prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.

Przyjęcie powyższego stanowiska tj. związania użytkownika wieczystego z prawem własności lokalu mieszkalnego w kontekście wypowiedzenia opłaty za wieczyste użytkowanie wskazuje na obowiązek przyjęcia, że wszyscy współwłaściciele zobowiązani są do uiszczania jednej opłaty jak dłużnicy solidarni (zobowiązanie niepodzielne), odpowiadającej jak w niniejszej sprawie, udziałowi 16,23 %, jaki sporny lokal posiada w prawie współużytkowania wieczystego. Dłużnik,

który spełnił to świadczenie, może żądać od pozostałych dłużników zwrotu wartości świadczenia według tych samych zasad co dłużnik solidarny (art. 380 § 1, 3 k.c.).

W powiązaniu z przedstawionym do rozstrzygnięcia pytaniem prawnym oznaczać by to mogło, że wypowiedzenie jednemu ze współwłaścicieli lokalu wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie, odnosi skutek wobec pozostałych współwłaścicieli, a zatem orzeczenie Sądu Rejonowego należałoby zaaprobować. Takie przyjęcie jednak pozbawiałoby pozostałych współwłaścicieli prawa odwołania od wypowiedzenia, zagwarantowanego ustawą, a ewentualne postępowanie sądowe nie mogłoby ich objąć, jak przyjmuje orzecznictwo Sądu Najwyższego. W ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest wprost przepisu odnoszącego się do skuteczności rozstrzygnięcia o wysokości opłaty rocznej wywołanego wnioskiem jednego ze współużytkowników wieczystych wobec wszystkich (*erga omnes*) lub wobec pozostałych współużytkowników wieczystych nieruchomości. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r., (III CZP 3/11, OSNC 2011/12/138), w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obejmującej żądanie dotyczące współużytkowników, którzy nie zgłosili wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i nie brali udziału w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, droga sądowa jest niedopuszczalna. Sąd Najwyższy ponadto przyjął, że nie można twierdzić, że wniosek jednego ze współwłaścicieli, dotyczący ustalenia należnej od niego opłaty, stanowi czynność zmierzającą do zachowania prawa wspólnego dla wszystkich współużytkowników, podejmowaną w granicach umocowania wynikającego z art. 209 k.c. Wedle natomiast wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 maja 2005r., (I ACa 1008/04, Apel.-W-wa 2006/2/13, LEX nr 179869), brak jest podstaw do uznania, że art. 207 k.c. stanowi podstawę ustalenia w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych jednakowej wartości nieruchomości i jednoczesnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypadku, gdy do jej zmiany doszło w stosunku do jednego ze współużytkowników w toku zainicjowanego przez niego postępowania administracyjnego lub sądowego wywołanego odmową przyjęcia oferty nowej opłaty rocznej.

Reasumując, orzeczenia zapadłe w wyniku postępowania toczącego się przed samorządowym kolegium odwoławczym i sądem powszechnym wiążą jedynie strony tego postępowania, a inne osoby tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie.



Podmioty, którym prawo użytkowania wieczystego przysługuje łącznie, winny występować łącznie w stosunku prawnym z właścicielem nieruchomości. Wniosek o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia opłaty rocznej, złożony w trybie art. 78 u.g.n. przez któregokolwiek ze współużytkowników wieczystych, którym prawo przysługuje łącznie, winien wówczas odnieść skutek także wobec tych współużytkowników łącznych, którzy nie podjęli żadnych działań zmierzających do zakwestionowania oświadczenia właściciela o wypowiedzeniu wysokości opłaty (Romańska Marta, artykuł ST.2000.11.12, Wybrane zagadnienia materialne i procesowe z problematyki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu. Teza nr 5, 27357/5). Sytuacja taka występuje w przypadku małżonków, których musi dotyczyć zarówno zawarcie umowy użytkowania wieczystego jak i wypowiedzenie zmieniające wysokość opłaty rocznej. A zatem konieczny jest ich łączny udział zarówno w tych czynnościach prawnych jak i w postępowaniu przed kolegium przewidzianym w art. 78 i 79 u.g.n. Zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może zarządzać majątkiem wspólnym ze skutkiem dla drugiego małżonka. Tak więc, wniosek złożony w trybie art. 78 ust. 1 u.g.n. przez jednego małżonka - współużytkownika wieczystego, odnosi skutek wobec drugiego małżonka - współużytkownika wieczystego, który zgodnie z art. 28 k.p.a. staje się także stroną postępowania przed kolegium i obejmuje go wydane orzeczenie (tak Sad Najwyższy w wyroku z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. akt IV CSK 43/10, Lex Polonica nr 2331171).

Podsumowując pierwszą koncepcję w poszukiwaniu odpowiedzi na zadane pytanie prawne, w niniejszej sprawie można by przyjąć, że złożony przez powódkę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty było nieuzasadnione, odniósł skutek wobec pozostałych współwłaścicieli lokalu nr 1a (współużytkowników wieczystych). Jednak pozostali współwłaściciele, zgodnie z art. 28 k.p.a. winni byli być stronami postępowania przed kolegium (choć nie byli) i wydane orzeczenie (a zatem i wyrok Sądu) winno ich objąć. Skoro pozostali współużytkownicy mieli interes w rozstrzygnięciu, winni byli być stronami w postępowaniu administracyjnym, a skoro postępowanie ich nie objęło (zostali pozbawieni swoich praw), to należałoby przyjąć, że wypowiedzenie opłaty wobec wszystkich łącznie współwłaścicieli lokalu było nieskuteczne.

Drugie założenie, a mianowicie, że organ wypowiadający opłatę winien każdemu współwłaścicielowi z osobna doręczyć wypowiedzenie całej opłaty związanej z własnością lokalu, również ma wady, gdyż wówczas mogłoby się okazać, że w wyniku postępowań administracyjnych, bądź również sądowych, każdemu ze współwłaścicieli zostanie ustalona inna opłata dotycząca tego samego lokalu. Przyjmując powyższą koncepcję za zasadną w kontekście niniejszego sporu sądowego należałoby orzec, że wypowiedzenie opłaty było nieuzasadnione, ponieważ nie odniosło skutku wobec wszystkich współwłaścicieli.

Wreszcie, trzecie rozwiązanie, polegające na uznaniu, że wszystkim współwłaścicielom lokalu winno być doręczone wypowiedzenie opłaty, ale nie całej (jak w niniejszej sprawie 16,23%), lecz odpowiadającej ich udziałom w wysokości po 1/3, pozwalałoby uznać, że doręczone powódce wypowiedzenie opłaty było skuteczne jedynie do wysokości jej udziału we współwłasności lokalu - tj. w odniesieniu do rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego do kwoty 561,23zł (1/3 z 1683,70 zł). Za stanowiskiem tym może przemawiać to, że jak wskazał Sąd Najwyższy, (choć w kontekście odpłatności za okres, w którym użytkownikowi wieczystemu przysługiwało prawo), opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, LEX nr 736524). Współwłasność spornego lokalu - w udziałach po 1/3 jest współwłasnością w częściach ułamkowych i taki też udział należałoby „przenieść” na związany z nim udział w użytkowaniu wieczystym. Wówczas należałoby odnieść się do treści art. 195 k.c, wedle którego własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy działu IV kodeksu cywilnego.

Za takim to stanowiskiem opowiada się Sąd Okręgowy, gdyż rozwiązanie to wydaje się najbardziej praktyczne. I choć niesie za sobą ryzyko ustalenia innych opłat za wieczyste użytkowanie, nie stanowi to jednak przeszkody, gdyż należy przyjąć, że sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości

opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste winna w takim wypadku być ustalana indywidualnie w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych, będących współwłaścicielami lokalu (w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym). Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, mimo jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić, a opłaty obciążają odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości jego udziału.

Mając na uwadze oczywistą doniosłość niniejszego zagadnienia dla praktyki sądowej, sygnalizowana problematyka wymaga wypowiedzi Sądu Najwyższego.

Wobec powyższego, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 1 k.p.c, Sąd orzekł jak na wstępie.

/km/