

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2018 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej sp.k. z siedzibą w G. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 8.452,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie licznymi od kwoty 8.446,02 zł od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty i kwoty 6,20 zł od dnia 5 lipca 2017 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

### **Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:**

Właścicielem nieruchomości mieszczącej się przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie P-20, o obszarze 0,0608 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) jest Gmina M. Ł..

Od 21 maja 2007 roku użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest (...) Sp. z o.o. (...) Spółka Komandytowa w G..

Pismem datowanym na dzień 27 kwietnia 2011 r. Prezydent Miasta Ł. poinformowała nabywcę prawa użytkowania wieczystego działki (...) w obrębie W-27, że obowiązująca od 1 stycznia 2011 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości wynosi 29.712,30 zł. Opłata za użytkowanie wieczyste za 2017 roku wynosiła kwotę 8.446,02 zł.

Na dzień 14 czerwca 2017 roku. dług pozwanego względem powoda z tytułu użytkowania wieczystego wynosił 8.446,02 zł.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń, Sąd Rejonowy zważył, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 238 k.c. w związku z 71-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd I instancji podkreślił, że bezspornym między stronami jest, iż w okresie, za który dochodzona jest opłata za użytkowanie wieczyste strona powodowa pozostawała właścicielem przedmiotowej działki, zaś strona pozwana jej użytkownikiem wieczystym. Dodatkowo strona pozwana nie kwestionowała faktu istnienia zadłużenia oraz jego wysokości, a jedynie powołała się na swoją złą sytuację finansową.

Wobec nieuregulowania zobowiązania w ustawowym terminie, tj. do dnia 31 marca 2017 r. strona powodowa miała prawo skutecznie dochodzić zapłaty w postępowaniu sądowym.

W związku z powyższym żądanie strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiodła strona pozwana zaskarżając powyższe orzeczenie w całości.

Powyższemu orzeczeniu skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 227 i 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez nieuwzględnienie okoliczności istotnych w sprawie oraz niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia jedynie stanowisko strony powodowej, polegające na uznaniu za:

a) nieistniejące ustnego porozumienia pomiędzy stronami, dotyczącego odroczenia płatności opłaty za użytkowanie wieczyste za 2017r.;

b) nieistniejące podstawy do rozłożenia zaległości na raty;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, mającego wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy w postaci naruszenia art. 299 Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania strony, a w następstwie przeprowadzenia niepełnego postępowania dowodowego.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz orzeczenie co do istoty sprawy; obciążenie kosztami postępowania powódkę.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W wywiezionej apelacji skarżący podniósł zarzuty odnoszące się jedynie do kwestii związanych z prawidłowością dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wydał trafne, odpowiadające prawu rozstrzygnięcie przedstawiając logiczną argumentację prawną.

Ustalenia sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Sprawa to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych oraz dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa mających zastosowanie w niniejszej sprawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1997 r., sygn. akt II UKN 61/97 - OSNAP 1998 r. nr 3, poz. 104; wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97- OSNC 1999 r., z. 3, poz. 60; wyrok Sądu Najwyższego z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt I PKN 21/98 - OSNAP 2000, nr 4, poz. 143).

Odnosząc się bezpośrednio do zarzutów apelacji należy stwierdzić ich bezzasadność.

W odniesieniu do rzekomego ustnego porozumienia pomiędzy powódką a pozwanym dotyczącego odroczenia terminu płatności za zadłużenie powstałe w 2017 roku podkreślić należy, że zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) użytkownicy wieczystości mają opłaty roczne wnosić w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok – bez żadnego odrębnego wezwania. Jedynie na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, właściwy organ może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Załatwienie co do istoty wniosku użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) w przedmiocie ustalenia innego terminu zapłaty opłaty rocznej za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, następuje w formie decyzji administracyjnej (tak wyrok NSA z dnia 05-12-2017 w sprawie I OSK 586/16).

Powoływanie się przez pozwanego na bliżej nieokreślone, ustne porozumienie z powodem dotyczącego odroczenia terminu płatności opłaty jest całkowicie niezrozumiałe w kontekście treści przepisu art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji, przesłuchanie stron na okoliczność zawarcia przedmiotowego porozumienia jest całkowicie zbędne i stałoby w sprzeczności z treścią art. 6 k.p.c. Oczywiście przy tym jest, że w sprawie nie doszło przy tym do naruszenia przywołanych przez skarżącego przepisów.

Natomiast odnosząc się do niewyartykułowanego w zarzutach apelacji, ale w wskazanego w treści jej uzasadniania zarzutu niezastosowania przez Sąd I instancji art. 320 k.p.c. podnieść należy co następuje;

Z treści przepisu art. 320 k.p.c. wynika, że ma on charakter wyjątkowy, gdyż może być zastosowany jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach.

W orzecznictwie podkreśla się, że "szczególnie uzasadnione wypadki" zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny i zdrowotny zobowiązanego, a nadto zakres działalności jaką prowadzi, przy uwzględnieniu źródeł i

sposobu jej finansowania, spełnienie przez niego niezwłoczne lub jednorazowo zasądzonych świadczenia byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione, albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Wskazuje się przy tym, że przesłanka występowania "szczególnie uzasadnionego wypadku" jest spełniona także wtedy, gdy w chwili wyrokowania są podstawy do przyjęcia, że ze względu na sytuację majątkową i rodzinną dłużnika oraz szczególny charakter sprawy, wyrok zasądzający całe świadczenie stanowiłby tytuł egzekucyjny bez szans na realizację. Prowadzenie egzekucji w tym zakresie narażałoby tylko wierzyciela na nieefektywne wydatki egzekucyjne, a dłużnika i osoby pozostające na jego utrzymaniu na utratę podstaw egzystencji (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 126/06, Biuletyn SN 2006/12/9 oraz Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 czerwca 2018 r. I ACa 197/17).

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie wykazał takich okoliczności które skutkowałyby przyjęciem, że w przedmiotowej sprawie można dopatrzeć wypadku szczególnego uzasadniającego zastosowanie art. 320 k.p.c.

Trudności finansowe pozwanego nie sposób uznać za szczególnie uzasadniony przypadek, o jakim mowa w powołanym przepisie. Termin płatności i wysokość opłat rocznych znane były pozwanemu przez cały okres trwania łączącego strony stosunku użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Pozwany powinien zatem zabezpieczyć niezbędne środki na płatności związane ze swoją działalnością. Dodatkowo zauważyć należy, że instytucje zawarte w przywołanej powyżej ustawie przewidują możliwość ustalenia innego terminu zapłaty, z czego pozwany jak widać nie skorzystał, nie składając nawet powodowi w określonym w ustawie terminie niezbędnego wniosku.

Podkreślenia wymaga przy tym i to, że przez czas trwania procesu strona pozwana nie dokonała żadnych wpłat na rzecz powoda, co również świadczy o braku woli dobrowolnej spłaty zadłużenia w ratach, a świadczy jedynie o chęci odłożenia jak najdalej w czasie konieczności uregulowania swoich zobowiązań względem powoda.

Należy mieć ponadto na uwadze, że ochrona, jaką zapewnia pozwanemu dłużnikowi art. 320 k.p.c., nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu podmiotu inicjującego proces (por. wyrok S.A. w Łodzi z dnia 6 marca 2014 r. I ACa 1211/13).

W tym stanie rzeczy zaskarżony wyrok jest prawidłowy i musi się ostać, apelacja nie zawierała zaś żadnej argumentacji przemawiającej za uwzględnieniem wniesionego środka zaskarżenia.

Z tych wszystkich względów apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c..