

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 20 lutego 2020 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Hanna Flisikowska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

**po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2020 r. w Poznaniu**

**sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S.**

**przeciwko (...) S.A. z siedzibą w P.**

**o zapłatę**

I.Zasądza od pozwanego (...) S.A.z siedzibą w P. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S. następujące kwoty:

- a/ 14.486,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
- b/ 14.486.55 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;
- c/ 14.486.55 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty;
- d/ 24.531,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
- e/ 24.531,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;
- f/ 24.531,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty;
- g/ 755,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
- h/ 755.99 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;
- i/ 755.99 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty;
- j/ 57.924.74 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
- k/ 57.924.74 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;
- l/ 57.924.74 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty;

m/ 57.643,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

n/ 57.643,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

o/ 57.643,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty;

p/ 2.249,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

r/ 2.249,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

s/ 2.249,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty;

t/ 43.316,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do

dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

u/ 43.316,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

w/ 43.316,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty.

II. Kosztami procesu obciąża w całości pozwaną, w tym kosztami zastępstwa procesowego Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, a szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

/-/H.Flisikowska

### ***Uzasadnienie XII C 2154/18***

W pozwie z dnia 28 marca 2018 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta S. i zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. łącznie kwoty 602.725,14 zł z odsetkami ustawowymi i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i dat szczegółowo wskazanych w pozwie oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Jednocześnie powód wniósł o ustanowienie dla pozwanej kuratora, ze względu na braki w organie spółki uniemożliwiające jej reprezentację. Uzasadniając wniesione powództwo powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w S. przy: ul. (...) – działka nr (...), ul. (...) – działka nr (...) i działka nr (...), ul. (...) – działka nr (...), ul. (...) – działka (...) i ul. (...) – działka nr (...) i działka nr (...). Na gruntach tych zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, które to prawo pozwana Spółka nabyła od (...) S.A. w K. na podstawie umowy z dnia 17 października 2014 r. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste poszczególnych nieruchomości zostały ustalone orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. oraz zawiadomieniem Prezydenta Miasta S. o wypowiedzeniu obowiązującej opłaty rocznej i kształtują się następująco:

- 14.486,55 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...);

- 24.531,76 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...);

- 755,99 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...);

- 57.924,74 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...);

- 57.643,19 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...);

- 2.249,20 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...)

- 43.316,95 zł dla nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...). Powód zaznaczył, że pozwana zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami była zobowiązana do uiszczania wskazanych opłat do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty tych pozwana nie uiszczała za lata 2015 – 2017 r. w łącznej kwocie 602.725,14 zł, która jest objęta żądaniem pozwu (k. 1 – 4).

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2018 r. Sąd z uwagi na brak w składzie zarządu pozwanej na podstawie art. 69 § 1 zd. 2 k.p.c. ustanowił dla pozwanej kuratora w osobie radcy prawnego M. D. (k. 196).

W piśmie z dnia 21 września 2018 r. kurator pozwanej wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów wynagrodzenia kuratora. W uzasadnieniu kurator wskazał, że pozwana nie miała wiedzy co do wysokości opłat za użytkowanie (k. 205 – 206).

W piśmie z dnia 11 października 2018 r. kurator wniósł o zawiadomienie o toczącym się procesie i wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanej (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. (k. 208 – 209).

W piśmie z dnia 18 października 2018 r. pełnomocnik pozwanej ustanowiony przez prokurenta wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto w piśmie tym pełnomocnik pozwanej wniósł o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w K.. W uzasadnieniu pełnomocnik wskazał, że pozwana nigdy nie była podmiotem, na którym ciążył obowiązek, czy to w zakresie podatku od nieruchomości, czy to w zakresie należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, gdyż nigdy nie była użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Zdaniem pełnomocnika wynika to z ugody zawartej w dniu 7 listopada 2017 r., porozumienia wykonawczego do tej ugody z tego samego dnia oraz z umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności z dnia 2 lutego 2018 r. Dodatkowo pełnomocnik podniósł, że co do należności dochodzonej za lata 2014 – 2015 istnieje prawomocne orzeczenie, które zostało wydane przez Sąd Okręgowy w S. w sprawie prowadzonej pod sygn. (...) (k. 235 – 238).

W pismach z dnia 14 listopada 2018 r. i z dnia 28 listopada 2018 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta S. i zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko wskazał, że obowiązek ponoszenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynika z ustawy. Zapisy ugody i innych porozumień mogą być zatem podstawą do wzajemnych roszczeń jedynie pomiędzy stronami tych stosunków. Opłata za użytkowanie wieczyste obciąża bowiem podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego danej nieruchomości i to niezależnie od tego, czy korzysta on z grunty. Powód podkreślił, że z działów II ksiąg wieczystych przedmiotowych nieruchomości wynika, że umowa, na podstawie, której pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego wpłynęła do Sądu w dniu 20 października 2014 r. Powód wskazał także, że w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w S. pod sygn. (...) wydany nakaz obejmował należności z tytułu opłat naliczone proporcjonalnie za 2014 r., a za 2015 r. jedynie w zakresie działki nr (...), która nie jest objęta niniejszym powództwem. Jednocześnie powód zaznaczył, że pozwana zbyła prawo użytkowania wieczystego dopiero na skutek umowy zawartej w dniu 2 lutego 2018 r. (k. 268 – 269 i k. 282 – 283).

Zarządzeniem z dnia 13 grudnia 2018 r. stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i upominawczym (k. 285).

Zarządzeniem z dnia 7 marca 2019 r. zawiadomiono (...) S.A. i (...) Spółka z o.o. (...) z siedzibą w K. o toczącym się procesie i możliwości wstąpienia do procesu, w charakterze interwenienta ubocznego (k. 302 – 304).

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonych w S., a stanowiących:

- działkę nr (...) oraz działki nr (...)(wydzielone decyzją z dnia 10 listopada 2009 r. z działek nr (...)), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- działkę nr (...), która została wydzielona decyzją z dnia 10 grudnia 2008 r. z działki nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- działkę nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- działki nr (...) powstałe w wyniku podziału działki nr (...) dokonanego decyzją z dnia 14 października 2013 r., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dalej również jako przedmiotowe nieruchomości).

Przedmiotowe nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Sąd wyraźnie podkreśla, że dla klarowności niniejszego uzasadnienia nie podaje nazw ulic poszczególnych nieruchomości ponieważ one są już inne co wynika z odpisu księgi wieczystej.

**Dowód:** odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 10 – 43), decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 10 listopada 2009 r. (k. 44 – 46), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 47 – 65), decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 10 grudnia 2008 r. (k. 66 – 68), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 89 – 109), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 69 – 88), decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 14 października 2013 r. (k. 110 – 113)

Oplatę roczną za użytkowanie wieczyste poszczególnych nieruchomości ustalono na kwotę:

- 14.486,55 zł dla działki nr (...) i obowiązuje ona w tej wysokości od 1 stycznia 2006 r.;

- 24.531,76 zł dla działki nr (...) i obowiązuje ona od momentu jej wydzielenia decyzją z dnia 10 grudnia 2008 r. z działki nr (...);

- 755,99 zł dla działki nr (...) i obowiązuje ona od momenty jej wydzielenia decyzją z dnia 10 listopada 2009 r. z działek nr (...);

- 57.924,74 zł dla działki nr (...) i obowiązuje ona od momenty jej wydzielenia decyzją z dnia 10 listopada 2009 r. z działek nr (...);

- 57.643,19 zł dla działki nr (...) i obowiązuje ona w tej wysokości od dnia 1 stycznia 2009 r.;

- 2.249,20 zł dla działki nr (...) i obowiązuje od momentu jej powstania na skutek podziału działki nr (...) dokonanego decyzją z dnia 14 października 2013 r.;

- 43.316,95 zł dla działki nr (...) i obowiązuje od momentu jej powstania na skutek podziału działki nr (...) dokonanego decyzją z dnia 14 października 2013 r.

**Dowód:** zawiadomienie o wypowiedzeniu z dnia 5 grudnia 2005 r. wraz z informacją o przesyłce (k. 160 – 161), ugoda z dnia 27 lipca 2006 r. (k. 162 – 163), postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 31 lipca 2006 r. (k. 164), zawiadomienie o wypowiedzeniu z dnia 5 grudnia 2005 r. wraz z informacją o przesyłce (k. 165 – 166), postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 31 lipca 2006 r. (k. 167), ugoda z dnia 27 lipca 2006 r. (k. 168 – 169), zawiadomienie o wypowiedzeniu z dnia 5 grudnia 2005 r. wraz z informacją o przesyłce (k. 170 – 171), postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 31 lipca 2006 r. (k. 172), ugoda z dnia 27 lipca 2006 r. (k. 173 – 174), zawiadomienie o wypowiedzeniu z dnia 17 grudnia 2008 r. (k. 175), orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 4 grudnia 2009 r. (k. 176 – 177), zawiadomienie o wypowiedzeniu z dnia 7 listopada 2007 r. (k. 178)

Pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości nabyła od (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K., na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zawartej w dniu 17 października 2014 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem T. A..

**Dowód:** akt notarialny z dnia 17 października 2014 r., Repertorium (...) (...) (k. 114 – 159)

Jeszcze w dniu 20 października 2014 r. wpłynął do Sądu wniosek o wpisanie pozwanej do ksiąg wieczystych ww. nieruchomości jako ich użytkownika wieczystego.

**Dowód:** odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 10 – 43), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 47 – 65), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 89 – 109), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 69 – 88)

Pismem z dnia 11 sierpnia 2015 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 206.765,01 zł stanowiącej sumę opłat za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za 2015 r. wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi od dnia 1 kwietnia 2015 r.

W odpowiedzi na otrzymane wezwanie pozwana pismem z dnia 31 sierpnia 2015 r. zwróciła się do powoda o przesłanie skanów umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste poprzednikowi oraz dokumentów na podstawie których została wyliczona opłata podana w piśmie. Żądane informacje zostały przez powoda przekazane pozwanej przy piśmie z dnia 8 października 2015 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 11 sierpnia 2015 r. (k. 186), pismo z dnia 31 sierpnia 2015 r. (k. 180), pismo z dnia 8 października 2015 r. (k. 181)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 23 lutego 2016 r. przez Sąd Okręgowy w S. w sprawie o sygn. (...) zasądzono na rzecz powoda od (...) Spółce Akcyjnej w K. kwotę 482.487,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. Na zasądzoną kwotę składały się kwoty opłat za użytkowanie wieczyste różnych nieruchomości za za lata 2012 – 2014 r. oraz opłata za użytkowanie wieczyste za 2015 r. nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

**Dowód:** pozew z dnia 16 lutego 2016 r. (k. 270 – 276), pismo z dnia 23 lutego 2016 r. (k. 277), nakaz zapłaty z dnia 23 lutego 2016 r. (k. 278), postanowienie z dnia 3 marca 2016 r. (k. 279)

Pismem z dnia 21 kwietnia 2017 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty obejmującej m.in. opłaty za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za lata 2015 – 2017 r.

**Dowód:** wezwanie z dnia 21 kwietnia 2017 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 183 – 185)

Pozwana opłat za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za lata 2015 – 2017 r. w łącznej kwocie 602.725,14 zł nie uiściła.

**Dowód:** wydruk salda (k. 182)

W dniu 7 listopada 2017 r. pozwana wraz z innymi spółkami zawarła porozumienie wykonawcze do ugody zawartej tego samego dnia. W porozumieniu tym stwierdzono, że w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości za lata 2014 – 2015 obowiązek zapłaty został nałożony na (...) Spółce Akcyjnej w K. nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w S. w dniu 23 lutego 2016 r., sygn. (...), zaś za lata 2016 – 2017 brak jest orzeczenia sądu obligującego do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste i pozostaje sporne, który podmiot opłaty te mają obciążać. Jednocześnie w przedmiotowym porozumieniu wskazano, że przedmiotowe nieruchomości nigdy nie znajdowały się we władaniu pozwanej. W porozumieniu tym uregulowano też kwestie to jaki podmiot będzie odpowiedzialny za pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości, uzależniając to od warunku zawieszającego pod jakim została zawarta sama ugoda.

**Dowód:** akt notarialny z dnia 7 listopada 2017 r., repertorium (...) (k. 243 – 252)

W dniu 2 lutego 2018 r. pozwana przeniosła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości na (...) Company (...). Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...) w upadłości układowej.

**Okoliczność bezsporna, a nadto dowód:** odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 10 – 43), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 47 – 65), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 89 – 109), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 69 – 88)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne zgromadzone w aktach niniejszej sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości i autentyczności z urzędu. Stanowiły one zatem wiarygodny materiał dowodowy, który pozwolił Sądowi dokonać istotnych dla sprawy ustaleń faktycznych.

Postanowieniem z 13.2.20 r. (k.466) - sąd zmienił postanowienie dowodowe z rozprawy z 24.10.19r. (k.418) co do przesłuchania w drodze pomocy świadków J. M. i S. K. i oddalił ten wniosek jak również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków E. i W. B.. Sąd uznał, że w świetle ustalonego po postępowaniu dowodowym faktów i to na podstawie wiarygodnych dokumentów zeznania te nie miałyby istotnego znaczenia w tej sprawie. Sąd uwzględnił przy tej decyzji także fakt dodatkowych argumentów i kontrargumentów odnośnie tych świadków zawartych w pismach obu stron k.436 i k.451,456. Nadto jak przyznał sam pełnomocnik pozwanej po oddaleniu tych wniosków, że nie upiera się przy świadkach E. i W. B. kładąc nacisk na dwóch pozostałych bo mogliby zeznać coś o jakiś wpłatach. Z tym, że podkreślenia wymaga fakt, że żadnych dokumentów co do takich ewentualnych wpłat pozwana nie złożyła i tej okoliczności nie wykazała w prekluzyjnym terminie. Zaznaczyć też trzeba marginalnie, że pozwana nie złożyła także samego tekstu ugody na którą się powoływała, a tylko porozumienie wykonawcze do niej.

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

Powództwo w niniejszej sprawie w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 232 § 1 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym. Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, jak również do przeniesienia tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 234 k.c. i art. 237 k.c.).

Z przepisu art. 27 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.) wynika, że sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Nie budzi wątpliwości w judykaturze, że wpis, o którym mowa w powołanym przepisie ma charakter konstytutywny, a co za tym idzie oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w świetle art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wywołuje skutek prawny od chwili złożenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt I CSK 244/08, Lex nr 489364).

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Jak stanowi art. 71 ust. 4 u.g.n. opłaty roczne wnoszą się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Z treści powołanych przepisów wynika zatem w sposób jednoznaczny, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania opłat rocznych od daty wpisu do daty wykreslenia jego prawa, niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 marca 2015 r., sygn. akt VI ACa 770/14, Lex nr 1712706). Jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt III CSK 77/16 (Lex nr 2298269) użytkownik

wieczysty jest zobowiązany do wnoszenia na rzecz właściciela opłat rocznych, chyba, że pomiędzy nim, a właścicielem istnieje szczególnie stosunek prawny w ramach, którego został on zwolniony z takiego obowiązku. Tym samym zwolnić użytkownika z opłaty za użytkowanie wieczyste może wyłącznie właściciel, a nie jakikolwiek inny podmiot, który na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z użytkownikiem wieczystym przejmie na siebie obowiązek jej zapłaty. Umowa taka wywołuje bowiem skutki wyłącznie między stronami, które ją zawarły i nie ma żadnego wpływu na ustawowy obowiązek zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste, który jak wynika z powołanego art. 238 k.c. ciąży na użytkowniku wieczystym.

Przenosząc poczynione rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że z dokonanych ustaleń w sposób jednoznaczny wynika, że przez cały okres objęty żądaniem pozwu, tj. od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości była pozwana. To pozwana we wskazanym okresie była wpisana w księgach wieczystych jako użytkownik wieczysty przedmiotowych nieruchomości i to na niej w związku z tym spoczywał obowiązek zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości. Bez wpływu na ten obowiązek pozostawało natomiast to, czy poprzedni użytkownik wieczysty przekazał pozwanej faktyczne posiadanie tych nieruchomości i czy w przedmiotowym okresie z tych nieruchomości pozwana korzystała. Żadnego wpływu na odpowiedzialność pozwanej za zapłatę opłaty nie miało też zawarcie przez nią umów z innymi podmiotami, które jak wynika ze stanowiska pozwanej miały przejąć na siebie obowiązek zapłaty tych opłat. Pomijając nawet fakt, że pełnomocnik pozwanej przedłożył do akt sprawy wyłącznie porozumienie wykonawcze do ugody, nie dołączając samej ugody, co nie pozwala na jednoznaczne ustalenie treści samej ugody i warunków pod jakimi miała zostać wykonana, to treść tej ugody, ani przedłożonego porozumienia, nie mogły mieć żadnego wpływu na zwolnienie pozwanej od obowiązku zapłaty na rzecz powoda opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości. Ugoda i porozumieniem ich strony mogły bowiem uregulować wyłącznie wzajemne prawa i obowiązki, a nie wpływać na treść obowiązku, który jak już podkreślono wynika wprost z przepisów ustawy. Należy również zaznaczyć, że wbrew twierdzeniom pozwanej i treści zawartego przez nią w dniu 7 listopada 2017 r. porozumienia, nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w S. w dniu 23 lutego 2016 r. nie obejmował opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości za lata 2015 – 2017. Z treści pozwu, który został wniesiony we wskazanej sprawie w sposób jednoznaczny wynika, że żądanie w nim sformułowane dotyczy opłat za użytkowanie za lata 2012 – 2014, a za 2015 r. wyłącznie w zakresie działki nr (...), która z kolei nie była objęta żądaniem w niniejszej sprawie. Bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanej za zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2015 – 2017 pozostawało także to, czy od podmiotu, od którego nabyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości uzyskała ona wiedzę, co do wysokości poszczególnych opłat rocznych za użytkowanie poszczególnych nieruchomości. To bowiem na pozwanej jako nabywcy wskazanego prawa spoczywał obowiązek, aby wiedzę taką uzyskać, czy to od kontrahenta, czy bezpośrednio od powoda.

W świetle poczynionych uwag nie budziło wątpliwości Sądu, że to pozwana była zobowiązana za zapłatę opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. Pozwana nie wykazała zaś, a w tym zakresie to na niej spoczywał ciężar dowodu, że opłaty za wskazany okres uiściła. W tych okolicznościach powództwo w niniejszej sprawie okazało się zasadne.

Odsetki od opłat za poszczególne działki i okresy, na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzone zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 1 kwietnia odpowiednio 2015 r., 2016 r. i 2017 r. Z treści powołanego art. 71 ust. 4 u.g.n. wynika, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Od dnia 1 kwietnia użytkownik wieczysty pozostaje zatem w opóźnieniu z ich zapłatą. Jednocześnie Sąd uwzględniając żądanie pozwu i zmianę dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, do dnia 31 grudnia 2015 r. zasądził odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie. Uwzględniając powyższe sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Ponieważ pozwany w całości przegrał proces sąd stosownie do art. 98 k.p.c. - w pkt II wyroku obciążył go w całości kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego Prokuraturii Generalnej, a na podstawie art. 108 par 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sędzia Hanna Flisikowska