

**Sygn. akt I ACa 625/12**

**Sygn. akt I ACa 625/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 grudnia 2012 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SA Robert Obrębski

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta (...)W.

przeciwko Wytwórni (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 lutego 2012 r.

sygn. akt XXIV C 957/11

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 625/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Wytwórni (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta(...) W. kwotę 1.492.799,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu a nadto orzekł o nieuiszczonej opłacie od pozwu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń i oceny prawnej:

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako dz. ew. Nr(...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) w obrębie 1-03-05, dla której ten sam Sąd prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest pozwana Wytwórnia (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) została ustalona wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 7 kwietnia 2006 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III C 153/05 na kwotę 619.124,31 zł.

W latach 2009 - 2011, pozwana spółka należne powodowi opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości uiszczala z przekroczeniem ustawowego terminu (dnia 31 marca każdego roku) oraz w niepełnej wysokości. Za rok 2009 wpłaciła na rzecz powoda kwotę 100.000 zł 24 marca 2010 r., kwotę 20.000 zł 8 września 2010 r. i kwotę 100.000 zł 30 marca 2011 r. W dniu 30 marca 2011 r. pozwana wpłaciła także kwoty po 100.000 zł. tytułem opłaty rocznej za lata 2010 i 2011.

Sąd ocenił, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ pozwana nieskutecznie kwestionowała wysokość opłaty rocznej wskazując, że jest użytkownikiem tylko części nieruchomości. Fakt, że na skutek decyzji administracyjnych: Ministra Infrastruktury z dnia 19 lipca 2005 r. stwierdzającej nieważność w części decyzji uwłaszczeniowej Wojewody (...) Nr (...) z dnia 12 października 1994 r., Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 7 listopada 2005 r. utrzymującej w mocy decyzję z dnia 19 lipca 2005 r., Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2008 r. stwierdzającego nieważność decyzji Wojewody (...) Nr(...), Ministra Infrastruktury z dnia 22 września 2008 r. utrzymującej w mocy decyzję z dnia 25 czerwca 2008 r. oraz wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 kwietnia 2008 r., stwierdzona została nieważność decyzji uwłaszczeniowej Wojewody (...) z dnia 12 października 1994 r. stanowiącej podstawę prawa użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej do przedmiotowej nieruchomości, nie ma (zdaniem Sądu I instancji) istotnego znaczenia, ponieważ zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro zatem jako użytkownik wieczysty całej nieruchomości wpisana jest pozwana Wytwórnia, to też należy domniemywać, że jest ona użytkownikiem wieczystym całej nieruchomości i od całej nieruchomości zobowiązana jest uiszczać opłatę roczną. Opłata ta została ustalona wskazanym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie na kwotę 619.124,31 zł i w takiej wysokości powinna być uiszczana przez pozwaną co roku do dnia 31 marca, w całym okresie objętym żądaniem pozwu.

Mimo, że wskazane decyzje istotnie wpływają one na stan prawny części spornej nieruchomości, to dopóki stan ten nie zostanie ujawniony w księdze wieczystej nie odnoszą one skutku w postaci obalenia domniemania zgodności wpisu prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie takie może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczynanym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (uchwała SN z 13 stycznia 2011 r., sygn. akt III CZP 123/10, OSNC Nr 9/2011, poz. 96).

Z tych względów Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda całą żądaną kwotę wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dat wymagalności poszczególnych opłat, nie uwzględniając też podniesionego przez pozwaną w procesie zarzutu potrącenia wierzytelności przysługującej jej (jej zdaniem) od Skarbu Państwa z tytułu świadczenia nienależnego w postaci opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu Skarbu Państwa położonego w W. przy ul. (...), w zakresie części działki (...) o powierzchni 2.231 m<sup>2</sup>. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Pozwana wniosła apelację, w której zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając:

- naruszenie art. 3 w zw. z art. 10 u.k.w.h. poprzez błędne ich zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego i w konsekwencji uznanie, że pozwana jest zobowiązana do uiszczania rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w kwocie 619.124,31 zł za łączną powierzchnię 17241 m<sup>2</sup> do czasu obalenia domniemania określonego w art. 3 u.k.w.h. poprzez wytoczenie powództwa w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h.,

- naruszenie art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że świadczenie przysługujące Wytwórni z tytułu zwrotu uiszczanej w latach 1995 - 2008 opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu Skarbu Państwa w stosunku do części działki (...), nie było świadczeniem nienależnym, a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd, że brak było

podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością przysługującą pozwanej Wytwórni z tytułu ww. świadczenia nienależnego,

- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia, poprzez przyjęcie, iż pozwana jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa kwoty 1.492.799,22 zł z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu o powierzchni 17.241m<sup>2</sup>, w sytuacji gdy z materiału dowodowego oraz okoliczności przedstawionych w sprawie można wyprowadzić wniosek przy zastosowaniu zasad logiki i matematyki, iż Skarbowi Państwa za lata 2009 - 2011 przysługiwała opłata z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości od powierzchni 15. 010 m<sup>2</sup> w kwocie 1.197.027,30 zł.

Na wskazanej podstawie pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów za drugą instancję.

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

Apelacja jest zasadna.

Odwołując się do stanowiska wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011/9/96) Sąd Okręgowy przeoczył, że w istocie jego teza dotyczy tylko tych wpisów prawa użytkowania wieczystego, które mają charakter konstytutywny, a to ze względu na wynikające z art. 365 k.p.c., związanie takim prawomocnym wpisem (por. uzasadnienie uchwały). W przypadku pozwanej nabycie prawa użytkowania wieczystego nie wymagało wpisu do księgi wieczystej lecz nastąpiło z mocy samego prawa, wraz z powstaniem spółki w drodze komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego (k.33).

Zagadnieniem tym zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale z 5 grudnia 2002 r., III CZP 71/02 (OSNC 2003/10/133): „Nabycie przysługującego przedsiębiorstwu państwowemu prawa użytkowania wieczystego przez jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, powstałą w wyniku przekształcenia tego przedsiębiorstwa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 118, poz. 561 ze zm.), nie wymaga wpisu do księgi wieczystej.” Również wcześniej, do nabycia użytkowania wieczystego przez Wytwornię (...), które nastąpiło z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa w drodze tzw. uwłaszczenia, przewidzianego w ustawie z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), doszło z mocy samego prawa, a wpis uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej miał jedynie charakter deklaratoryjny. Wpis do księgi wieczystej nie jest przesłanką konstytutywną dla powstania użytkowania wieczystego, jeżeli nabycie tego prawa nastąpiło z mocy ustawy (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, OSNC 1999/4/67). Taki wniosek wynika zresztą a contrario z treści art. 27 zd. drugie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 ze zm.), według którego jedynie oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Należy też zauważyć, że brak jest wyraźnego zapisu ustawowego który pozwoliłby przyjąć, iż konstytutywny charakter ma wykreślenie prawa użytkowania wieczystego. Wymóg konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej nie ma więc zastosowania do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego (por. Ewa Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 27 u.g.n., LEX/el.).

Opierając rozstrzygnięcie wyłącznie na chybionym założeniu, że pozwana spółka nie może w tej sprawie podjąć skutecznej obrony z racji niewytoczenia powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, do której należy w pierwszej kolejności ustalenie, na skutek jakich decyzji nieważnościowych i w jakim zakresie pozwana przestała być użytkownikiem wieczystym działki nr (...), następnie ustalenie czy i jaki owa zmiana stanu prawnego ma wpływ na rozmiar zobowiązania pozwanej i w końcu, rozpoznanie zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwaną w sprzeczności od nakazu zapłaty (k.32).

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.