

Sygn. akt II C 74/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSR Małgorzata Polak

Protokolant : sekretarz sądowy Justyna Tkaczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2015 roku

w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa –Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko J. W. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego J. W. (1) na rzecz powoda Skarbu Państwa –Prezydenta Miasta Ł. kwotę 22.382,73 złote (dwadzieścia dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

-kwoty 5.911,11 złotych (pięć tysięcy dziewięćset jedenaście złotych jedenaście groszy) od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,

- kwoty 5.911,11 złotych (pięć tysięcy dziewięćset jedenaście złotych jedenaście groszy) od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,

- kwoty 5.911,11 złotych (pięć tysięcy dziewięćset jedenaście złotych jedenaście groszy) od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- kwoty 4.649,40 złotych (cztery tysiące sześćset czterdzieści dziewięć złotych czterdzieści groszy) od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanego J. W. (1) na rzecz powoda Skarbu Państwa –Prezydenta Miasta Ł. kwotę 2.400,00 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od pozwanego J. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa –Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.183,00 (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt trzy) złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, których powód nie miał obowiązku uiścić.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 grudnia 2014 roku powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. W. (1) kwoty 23.644,44 złotych z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

c) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

d) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego kwocie 2.400,00 złotych (pozew wraz z załącznikami – k. 3-22).

Nakazem zapłaty z dnia 12 grudnia 2014 roku wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanemu żeby zapłacił stronie powodowej kwotę 23.644,44 złotych z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

c) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

d) od kwoty 5.911,11 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty

oraz kwotę 2400,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia tego nakazu albo wniósł w tym terminie sprzeciwu do tutejszego Sądu (nakaz zapłaty – k. 23).

W dniu 12 stycznia 2015 roku pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wniósł o uchylenie nakazu w całości oraz o odrzucenie pozwu (sprzeciw wraz z załącznikami – k. 27 -30).

Na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2015 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo a pozwany wniósł o jego oddalenie. Pozwany sprostował wniosek zawarty w sprzeciwie, wskazując, że wnosząc o odrzucenie pozwu w istocie wnosił o jego oddalenie. Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w przedmiocie komunalizacji dotyczącego przedmiotowej nieruchomości (protokół rozprawy – k. 57-58).

Na rozprawie w dniu 16 czerwca 2015 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo a pozwany wniósł o jego oddalenie. Pozwany zgłosił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania komunalizacyjnego dotyczącego przedmiotowej nieruchomości. Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w przedmiocie komunalizacji dotyczącego przedmiotowej nieruchomości (protokół rozprawy – k. 104-108).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 26 października 1989 roku w sprawie ustalenia cen za grunty państwowe, oddawane w użytkowanie, zarząd użytkowanie wieczyste lub sprzedawane – położne na terenie województwa (...) ustalono Zakładom (...) w Ł. cenę gruntu państwowego, zabudowanego położonego w Ł. przy ul. (...) stanowiącego działkę nr (...) w wysokości 1.988.516.200 złotych oraz opłatę roczną za korzystanie z gruntu w wysokości 3% ustalonej ceny (kserokopia decyzji – k. 29).

Decyzją w sprawie GP/G. III- (...) z marca 1992 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Zakłady (...) w Ł. w Likwidacji z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego na mapie geodezyjnej nr (...) zaewidencjonowanej w składnicy geodezyjnej w dniu 12 grudnia 1991 roku jako działki nr (...) oraz nieodpłatne nabycie własności budynku znajdującego się na gruncie. Użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu ustalono na okres 99 lat. W uzasadnieniu wskazano, że Zakłady sprawowały na podstawie decyzji nr (...) Zarządu (...) w Ł. z dnia 30 listopada 1976 roku zarząd przedmiotowym gruntem, jako następcą prawny Zakładów (...) w Ł. w budowie. Za

grunt będący w zarządzie decyzją z dnia 26 października 1989 roku Zakłady miały ustaloną opłatę roczną i rozpoczęły na nim budowę budynku administracyjno-socjalnego. Niezakończony obiekt został umową z dnia 10 kwietnia 1984 roku przekazany Spółdzielni Pracy (...) w Ł. za zwrot nakładów, która bez uregulowania stanu prawnego gruntu aktem notarialnym z dnia 2 września 1991 roku sprzedała J. W. (1) prawa i roszczenia z tytułu wybudowania Zakładu Produkcji (...) na nieruchomości przejętej w dniu 10 kwietnia 1984 roku od Zakładów im. (...) w Ł.. Jednocześnie Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nabycia przez Zakłady (...) w Ł. w likwidacji prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego na mapie geodezyjnej jako działki nr (...), wskazując, że brak jest dowodów świadczących, iż działki te były oddane w zarząd Zakładom im. (...) w Ł. (kserokopia decyzji – k. 45-46).

Decyzją z dnia 11 czerwca 2002 roku Wojewoda (...)stwierdził nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 roku przez gminę M.Ł.z mocy prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł.przy ulicy (...)oznaczonej jako niezabudowane działki budowlalne (...) (kserokopia decyzji – k. 53).

Umową zawartą w formie aktu notarialnego zawartą w dniu 23 grudnia 1993 roku Z. M. (1)działający jako Likwidator Zakładów (...)w Ł.w Likwidacji oświadczył, że niniejszym sprzedaje J.i J.małżonkom W.udział wynoszący 1/10 część za cenę w kwocie 67.000.000 złotych, zaś D.W.udział wynoszący 9/10 części, za cenę w kwocie 598.000.000 złotych przysługującego reprezentowanym przez niego Zakładom prawa użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku, działek: nr (...)objętej księgą wieczystą Kw nr (...), która to księga prowadzona jest dla większej nieruchomości położonej w Ł.przy ul. (...)objętej księgą wieczystą Kw nr (...), która to księga prowadzona jest dla większej nieruchomości położonej w Ł.przy ulicy (...)objętej księgą wieczystą nr Kw (...), która to księga prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł.przy ulicy (...), , składającej się z działek ziemi nr (...)przy czym działka nr (...)pochodzi z podziału działki nr (...)na sześć działek i 199/27 objętej księgą wieczystą nr Kw (...), która to księga prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł.przy ulicy (...)położonych w Ł., czyli za łączną cenę w kwocie 665.000.000 złotych, zaś J.i J.małżonkowie W.oświadczyli, że prawo użytkowania wieczystego 1/10 części powyższych działek kupują i że nabycia tego dokonują za fundusze dorobkowe, zaś D. W. (1)oświadczyła, że powyższe prawo użytkowania wieczystego 9/10 części powyższych działek kupuje i że nabycia tego dokonuje będąc wdową. Strony oświadczyły nadto, że na powyższych działkach znajdują się budynki i budowle, do których prawa i roszczenia nabył J. W. (1)od Zakładów Produkcji (...)Spółdzielnia Pracy z (...)w Ł.na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 września 1991 roku za Rep.A. nr (...) przed J. Z.notariuszem prowadzącym kancelarię notarialną nr 4 w Ł.. Strony oświadczyły także, że cena została sprzedawcy zapłacona a wydanie nabywcom przedmiotowych działek już nastąpiło, przy czym kupujący oświadczyli, że w przypadku wystąpienia w przyszłości sporu między nimi a Zakładem Produkcji (...)w Likwidacji w Ł.dotyczącego praw i roszczeń z tytułu wybudowania tak zwanego obiektu magazynowego oznaczonego nr 2. na planie przestrzennego zagospodarowania dla (...)i uzyskania prawomocnego wyroku sądowego przyznającego te prawa i roszczenia Zakładom Produkcji (...)w Ł.w likwidacji zobowiązują się do geodezyjnego wyłączenia z nabytego prawa użytkowania wieczystego gruntów, terenu na którym posadowiony jest tak zwany obiekt magazynowy i cesji praw do tego gruntu na nabywcę (okoliczność bezsporna, kserokopia umowy – k. 15-17v).

Umową z dnia 15 lutego 1994 roku D. W. (2) i J. O. oświadczyli, że stosownie do postanowień umowy pożyczki o możliwości odnowienia długu zawierają ugodę następującej treści: D. W. (2) w celu zwolnienia jej z długu w kwocie 260.000.000 złotych zobowiązuje się spełnić, stosownie do art. 506 k.c. inne świadczenie- tzn. przenieść na rzecz J. O. udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej jako działki (...) a J. O. na powyższe odnowienie wyraża zgodę, przy czym oświadcza, że kwota udzielonej pożyczki pochodziła z funduszy objętych wspólnością ustawową. D. W. (1) oświadczyła, że przenosi na J. O. i L. O. udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w zamian za zwolnienie jej z długu, w wysokości 260.000.000 złotych, a J. i L. O. na powyższe przeniesienie własności wyrazili zgodę i oświadczyli, że zwalniają D. W. z długu w kwocie 260.000.000 złotych, a zobowiązanie w tej kwocie za spełnione (okoliczność bezsporna, kserokopia umowy – k. 4749).

Umową z dnia 8 listopada 1994 roku rep. A nr (...) D. W. (1)przeniosła na rzecz małżonków O.udział w działce nr (...)wynoszący (...)części prawa użytkowania wieczystego za cenę 100.000.000 złotych (okoliczność bezsporna, kserokopia umowy – k. 51-52v).

Postanowieniem z dnia 6 marca 1995 roku Sąd Rejonowy w Łodzi w sprawie z wniosku L. i J. O. z udziałem D. W. i J. i J. małżonków W. o zniesienie współwłasności dokonał zniesienia współwłasności użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni (...) kwadratowych pochodzącej z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr Kw (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łodzi w ten sposób, że przyznał na współwłasność w 9/10 częściach D. W. oraz w 1/10 części J. i J. W. (2) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu opisanej na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. M. (2) zaewidencjonowanej w składnicy geodezyjnej w dniu 14 listopada 1994 roku za nr (...) Urzędu Miasta Ł. Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oznaczonej nr 199/70 o powierzchni 5516 metrów kwadratowych wraz ze znajdującymi się na niej naniesieniami budowlanymi, zaś małżonkom O. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej na mapie wyżej opisanej nr 199/71 o powierzchni 2473 metrów kwadratowych wraz z naniesieniami budowlanymi (okoliczność bezsporna, kserokopia postanowienia – k. 10-10v).

Aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 21 kwietnia 2010 roku notariusz T. Ś. poświadczył, że spadek po D. K. W. zmarłej w dniu 26 października 2009 roku w Ł. córce W. i M. ostatnio stale zamieszkałej w Ł. na podstawie ustawy nabył syn zmarłej J. W. (1) w całości (okoliczność bezsporna, kserokopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 11-12).

W księdze wieczystej nr kw (...) dotyczącej działki nr (...) wskazano, że nieruchomość ta ma powierzchnię 0,5516 ha i jest zabudowana budynkiem handlowo – usługowym a jako właściciela wskazano Skarb Państwa, zaś odnośnie użytkowania wieczystego w kwestii sposobu korzystania wskazano: działka ziemi w użytkowaniu wieczystym wraz z budynkiem stanowiącym odrębną własność. W księdze wieczystej według stanu na dzień 4 grudnia 2014 roku wskazano, że użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości w oparciu o umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (...), postanowienie II Ns I. 165/95 z dnia 6 marca 1995 roku są J. W. (3) i J. W. (2) w 1/10 części w ramach wspólności ustawowej oraz J. W. (1) w 9/10 częściach w oparciu o akt poświadczenia dziedziczenia 2872/210 z dnia 21 kwietnia 2010 roku (wydruk elektronicznej księgi wieczystej – k. 13-16).

Wskutek wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dniem 31 grudnia 1998 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 5516 metrów kwadratowych ustalono od dnia 1 stycznia 1999 roku za udział wynoszący 9/10 części na kwotę 5.911,11 złotych. Wartość opłaty skalkulowano przy uwzględnieniu 3% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego A. B. w dniu 21 sierpnia 1998 roku w wysokości 218.930,00 złotych (poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wypowiedzenia – k. 17).

Pismem z dnia 25 marca 2013 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 11 kwietnia 2013 roku, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 17.733,33 złotych z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym w wysokości 9/10 części przedmiotowej nieruchomości za lata 2011-2013, a pismem z dnia 15 września 2014 roku, doręczonym w dniu 18 września 2014 roku wystosowano do pozwanego monit o zapłatę kwoty 27.188,02 złotych z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za lata 2011-2014 (poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wezwania – k. 18, poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 19, kserokopia monitu – k. 20, poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 21).

Pismem z dnia 6 czerwca 2014 roku Wiceprezydent Miasta Ł. poinformował pozwanego, że gmina M. Ł. wystąpiła do Wojewody (...) o podjęcie rozstrzygnięcia w sprawie komunalizacji lub odmowy komunalizacji działki nr (...) uregulowanej w księdze wieczystej (...). Postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej kwestii toczy się od 2005 roku, a Prezydent Miasta Ł. zobowiązał się do sukcesywnego przedkładania niezbędnej dokumentacji inwentaryzacyjnej dla poszczególnych nieruchomości objętych spisem (kserokopia pisma – k. 30, kserokopia pisma – k. 55-56).

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2000 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 1155/00 Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa J. W. (3), J. W. (4) i D. W. przeciwko Zakładom Produkcji (...) w Ł. w likwidacji o odszkodowanie i eksmisję oddalił kasację powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 marca 2000 roku sygn. akt I ACa 850/99 . W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że umowa z dnia 23 grudnia 1993 roku zawarta przez powodów z Likwidatorem Zakładów (...) w Ł. jako niezawierająca postanowień o przeniesieniu na powodów własności znajdujących się na tych działkach budynków jest nieważna (art. 58§ 1 k.c.) i jako taka nie powinna stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikającego z niej prawa wieczystego użytkowania jedynie w odniesieniu do samego gruntu (kserokopia wyroku wraz z uzasadnieniem – k. 61-63v).

Przy zawarciu umowy z dnia 23 grudnia 1993 roku wolą stron było aby na kupującym przysługiwało prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków. Pozwany J. W. (1) miał wątpliwości co do faktu, że umowa pomijała kwestię budynków znajdujących się na nieruchomości, jednakże uzyskał informację, że własność budynków na nieruchomości przechodzi na nabywców użytkowania wieczystego razem z tym prawem. Protokół wprowadzenia w posiadanie zawarty pomiędzy pozwanym Zakładami Produkcji (...) w Ł. w likwidacji dotyczył całej nieruchomości. Decyzje dotyczące nieruchomości wystawiane były na pozwanego, jego żonę i matkę a pozwany nie miał wątpliwości co do ich zasadności. Pozwany czuł się gospodarzem przedmiotowej nieruchomości w tym znajdujących się na niej budynków, miał klucze do budynków znajdujących się na nieruchomości,. Już po wydaniu wyroku przez Sąd Najwyższy w sprawie o eksmisję powód zawarł umowę z innym podmiotem, mocą której odpłatnie wynajął budynek znajdujący się na działce nr (...), przy czym zgodnie z umową zawartą z najemcą budynku należność z tytułu umowy miała być potrącana przez najemcę z kosztami remontu budynku, do którego zobowiązał się najemca (zeznania pozwanego – k. 105-108).

Postanowieniem z dnia 19 maja 2014 roku prawomocnym od dnia 15 października 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzycieli Zakładu Produkcji (...) Spółdzielni Pracy w likwidacji z siedzibą w Ł. i Skarbu Państwa prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi A. R. przeciwko dłużnikom J. W. (3) i J. W. (4) przysądzone na rzecz „2K” A. K., D. (...) Spółki Jawnej z siedzibą w Ł. prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. wraz z prawem własności budynku – nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) w wyniku pierwszego terminu licytacji z dnia 22 października 2013 roku za kwotę 579.750,00 złotych uiszczoną w całości gotówką (kserokopia postanowienia – k. 94-94v).

Powyższe ustalenia Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o przedstawione w tym postępowaniu dokumenty oraz zeznania strony pozwanej, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żądną ze stron postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszym postępowaniu powód jako właściciel nieruchomości domagał się do pozwanego jako użytkownika wieczystego należności z tytułu rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2011-2014. Roszczenie powoda znajdowało zatem oparcie w dyspozycji art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.).

Pozwany w toku procesu nie podnosił żadnych zastrzeżeń odnośnie wysokości samej opłaty rocznej dochodzonej przez stronę powodową, a jedynie co do samej zasadności roszczenia. Zastrzeżenia pozwanego dotyczyły przy tym dwóch kwestii, a mianowicie legitymacji procesowej powoda oraz stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2000 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 1155/00. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany wyjaśnił, iż wnosząc w sprzecznie o odrzucenie pozwu w istocie domagał się jego oddalenia.

Pozwany kwestionował legitymację procesową strony powodowej odwołując się do kwestii komunalizacji. W ocenie Sądu, stanowisko pozwanego w tym względzie nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Pozwany w niniejszym

procesie stał na stanowisku, że powód – Skarb Państwa nie ma legitymacji procesowej w tej sprawie z tego względu, że nieruchomości ta z mocy ustawy z dniem 27 maja 1990 roku stała się własnością Miasta Ł.. Zważywszy jednak trzeba, że zgromadzony w tej sprawie materiał dowodowy nie dawał podstawy do wyprowadzenia wniosku o braku legitymacji procesowej po stronie powodowej bądź istnienia w tym względzie wątpliwości wymagającej uprzedniego rozstrzygnięcia na drodze administracyjnej. Przedstawione w tej sprawie opisane powyżej dokumenty jak i treść księgi wieczystej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości nie pozostawiają bowiem wątpliwości, że w świetle aktualnego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości jej właścicielem jest właśnie powód- Skarb Państwa. Do chwili obecnej nie została wszak wydana decyzja komunalizacyjna odnośnie nieruchomości będącej przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie. Faktycznie aktualnie toczy się postępowanie administracyjne w kwestii komunalizacji przedmiotowej nieruchomości. Uwzględnić jednak trzeba, że, zgodnie ze stanowiskiem judykatury wyrażonym m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r. wydanym w sprawie o sygn.. akt III CSK 285/10 opublikowanym w bazie orzecznictwa L. pod nr (...) jak i w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2004 r wydanym w sprawie o sygn. akt II CK 404/02 opublikowanym w bazie orzecznictwa L. pod nr (...), do czasu wydania ostatecznej decyzji komunalizacyjnej na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), Skarb Państwa, ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, jest legitymowany do dochodzenia roszczeń związanych z własnością, natomiast od tej chwili następuje sukcesja procesowa z mocy prawa gminy, która wstępuje do procesu w miejsce Skarbu Państwa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że choć nabycie przez gminę własności nieruchomości na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. następuje z mocy prawa, a przewidziana w art. 18 ust. 1 decyzja administracyjna stwierdzająca to nabycie ma charakter deklaratoryjny, to tkwi w niej także element sui generis konstytutywny i dopóki decyzja ta nie zostanie wydana i nie stanie się ostateczna, dopóty właścicielem mienia (nieruchomości), o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy, pozostaje w obrocie cywilnoprawnym Skarb Państwa, a gmina nie może skutecznie powoływać się na swoje prawo własności ani wykonywać praw właścicielskich (porównaj między innymi uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 29 lipca 1993 r. III CZP 64/93, OSNC 1993/12/209 i uchwałę z dnia 2 sierpnia 1994 r. III CZP 94/94, OSNC 1995/1/9 oraz wyroki z 28 czerwca 2000 r. IV CKN 71/00, z dnia 21 listopada 2002 r. III CKN 202/00 i z dnia 6 lutego 2004 r. II CK 404/02). Jest tak dlatego, że art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. określa jedynie, które nieruchomości Skarbu Państwa, potencjalnie, w razie spełnienia przewidzianych w tym przepisie warunków, stają się z mocy prawa własnością gminy, natomiast dopiero decyzja administracyjna, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, indywidualizuje i konkretyzuje nieruchomość, która przeszła na własność gminy. W orzecznictwie wskazano jednak jednocześnie, że z tej przyczyny nie sposób przyjmować, by w okresie pomiędzy dniem 27 maja 1990 r., stanowiącym zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy dzień nabycie własności nieruchomości przez gminę, a dniem uprawomocnienia się decyzji komunalizacyjnej, jako formalnej podstawy powoływania się przez gminę na prawo własności nieruchomości i możliwości podejmowania przez nią czynności właścicielskich, nieruchomość pozostawała w stanie swoistego „zawieszenia”, w którym żadne czynności jej dotyczące nie mogłyby być podejmowane, gdyż stan taki niejednokrotnie trwa długo. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z dnia 10 grudnia 2001 r. OSA 6/01 ((...)), nie jest możliwy do zaakceptowania pogląd, że w sytuacji, gdy nie została jeszcze wydana ostateczna decyzja komunalizacyjna i gmina nie jest wobec tego legitymowana do wypowiedzania się na zewnątrz w stosunku do mienia podlegającego komunalizacji, nie ma osoby i organu właściwego do podejmowania czynności i zajęcia stanowiska w tym przedmiocie. Dopóki nie ma decyzji komunalizacyjnej, dopóty nie można mówić, że nieruchomość nie jest własnością Skarbu Państwa. Skarb Państwa zatem jest właściwy do podejmowania czynności właścicielskich. Takie samo stanowisko zajął również Sąd Najwyższy we wskazanych wyżej orzeczeniach, stwierdzając w nich, że w okresie od dnia 27 maja 1990 r. do dnia, gdy decyzja komunalizacyjna dotycząca określonej nieruchomości stała się ostateczna, następuje czasowe wyłączenie uprawnień właścicielskich gminy i właścicielem nieruchomości w obrocie cywilnoprawnym pozostaje Skarb Państwa. W okresie tym to zatem Skarb Państwa a nie gmina może dochodzić należności z tytułu korzystania z nieruchomości przez inne osoby, w tym np. opłat z tytułu wieczystego użytkowania. A skoro tak, nie zachodzą podstawy do zawieszenia postępowania w przedmiotowej sprawie. Nie istnieje bowiem wątpliwość w kwestii legitymacji procesowej po stronie powodowej, która wymagałaby uprzedniego rozstrzygnięcia, przy czym z uwagi na podział kompetencji pomiędzy władzą administracyjną a sądową jedynie na gruncie drogi administracyjnej. Zważyć zaś trzeba, że Sąd może zawiesić postępowanie jeżeli rozstrzygnięcie sprawy

zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. Możliwość zawieszenia postępowania, przewidziana przepisem art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zachodzi jednak jedynie wówczas, gdy decyzja administracyjna ma prejudycjalne znaczenie w sprawie cywilnej, a sąd powszechny nie może rozstrzygnąć kwestii należących do drogi postępowania administracyjnego, z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej w postępowaniu cywilnym. Tym bardziej, że uwzględnić nadto należy, że, jak wynika z poczynionych w tej sprawie ustaleń nawet sam zainteresowany Miasto Ł. nie formułuje w tym względzie kategorycznego stanowiska jakoby to właśnie jemu nie zaś Skarbowi Państwa przysługiwać miała własność przedmiotowej nieruchomości. Nie sposób wszak nie zauważyć, że Miasto Ł. zwróciło się do Wojewody (...) o rozstrzygnięcie w przedmiocie komunalizacji bądź odmowy komunalizacji przedmiotowej nieruchomości, a zatem jedynie o wyjaśnienie przedmiotowej kwestii nie zaś kategorycznie o stwierdzenie, że nieruchomość ta podlegała nabyciu z mocy prawa przez Miasto Ł., a postępowanie, które toczy się w tym względzie od 2005 roku, pomimo działań podejmowanych w tym względzie przez pozwanego i jego żonę, w dalszym ciągu znajduje się dopiero na etapie czynności wyjaśniających. Jak bowiem wynika z pism przedłożonych przez samego pozwanego Miasto Ł. do chwili obecnej nie przedstawiło dokumentów, z których wynikałoby, że nieruchomość będąca przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie w dniu 27 maja 1990 roku nie znajdowała się w zarządzie Zakładów im. (...) w Ł.. W dniu 11 czerwca 2002 roku Wojewoda (...) wprawdzie faktycznie stwierdził, iż określone działki położone w Ł. przy ulicy (...) z dniem 27 maja 1990 roku stały się własnością Miasta Ł.. Zważyć jednak należy, że przedmiotowa decyzja dotyczyła jedynie działek nr (...). O ile zaś istotnie jedna z przedmiotowych działek była jednocześnie działką objętą decyzją z 1992, to jednak żadnej z nich nie dotyczyła umowa z 1993 roku. W ocenie Sądu, przedstawiony powyżej stan rzeczy nie dawał zatem podstaw do zawieszenia postępowania w oparciu o art. 177§ 1 pkt 3 k.p.c. W świetle powyżej poczynionych rozważań nie zachodzą bowiem podstawy do zawieszenia postępowania celem wyjaśnienia legitymacji procesowej powoda. Wnioski pozwanego o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia kwestii komunalizacji nieruchomości podlegały zatem oddaleniu. Do chwili uostatecznienia się ewentualnej decyzji komunalizacyjnej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości nie może ulegać wątpliwości, że legitymację procesową czynną w tej sprawie ma właśnie Skarb Państwa. W realiach niniejszej sprawy przedstawione decyzje administracyjne jak i treść księgi wieczystej jednoznacznie wskazują na legitymację procesową czynną po stronie Skarbu Państwa. Zważyć także należy, że księga wieczysta dla przedmiotowej nieruchomości, wbrew twierdzeniom pozwanego, nie zawiera nawet jakiegokolwiek ostrzeżenia o niezgodności jej treści z rzeczywistym stanem prawnym w kwestii własności nieruchomości. Co więcej, jak już powyżej zasygnalizowano, sam zainteresowany Miasto Ł. nawet nie twierdzi jakoby to właśnie Miasto Ł. miało być właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Podkreślić zaś należy, że ewentualna decyzja stwierdzająca nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez Miasto Ł. nie miałyby niewątpliwie takiego znaczenia jakie nadaje jej pozwany. Wbrew przekonaniu pozwanego, decyzja ta nie oznaczałaby bowiem, że będące przedmiotem zainteresowania w tej sprawie prawo użytkowania wieczystego w ogóle nie powstało. Decyzja ta oznaczać mogłaby, jak powyżej wskazano, jedynie zmianę właściciela nieruchomości i niewątpliwie wiązałyby się to z koniecznością rozliczeń pomiędzy zainteresowanymi podmiotami. Niemniej jednak pozostawałaby bez wpływu na istnienie samego użytkowania wieczystego i związanych z nim obowiązków ciężących na użytkowniku wieczystym. Nie można bowiem zapominać, że o ile nabycie prawa użytkowania wieczystego przez Zakłady (...) w Ł. nastąpiło z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1990, nr 79, poz. 464), co zostało potwierdzone decyzją (...).III- (...) wydaną przez Wojewodę (...), która do chwili obecnej pomimo podejmowania przez pozwanego szeregu działań nie została wyeliminowana z obrotu prawnego. O tyle następnie doszło do sprzedaży przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego. Uwzględnić zaś należy, że w judykaturze m. in. w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 90/10 opubl. w bazie orzecznictwa LEX pod nr (...), sformułowano argumenty na rzecz stanowiska, że zasada wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 5 u. k. w. i h.) obejmuje także prawo użytkowania wieczystego w związku z czym rękojmia wiary ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest przyjęcie, że w wyniku działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych doszło do nabycia przez określony podmiot prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości, stanowiącej w chwili nabycia własność Skarbu Państwa, a nie innego podmiotu (art. 232 k.c.). W realiach niniejszej sprawy nie było zaś w

ogóle spornym, że w księgach wieczystych w chwili nabycia użytkownika wieczystego przez pozwanego jako właściciel wpisany był właśnie Skarb Państwa.

Pozwany w tym zakresie akcentował bowiem jedynie, że nie zostało w księdze wieczystej ujawnione prawo jego poprzednika. Okoliczność ta jednak nie miała znaczenia. Jak bowiem słusznie podnosił powód przepis art. 27 przywołanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i art. 19 poprzednio obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 30, poz. 127) charakter konstytutywny wpisu wiązał wyłącznie z ustanowieniem oraz przeniesieniem prawa użytkownika wieczystego w drodze umowy.

Za oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie nie mogło jednak, w ocenie Sądu Rejonowego, przemawiać także stanowisko wyrażone w kwestii umowy z 1993 roku przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2000 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 1155/00 opublikowanym w OSNC 2004 nr 4, poz. 61, str. 67, Biul. SN 2003 nr 7, MoP 2003 nr 20, str. 942, P.. Sąd. 2004 nr 12, str. 152, OSP 2004 nr 5, poz. 62, str. 261. Przede wszystkim zważyć bowiem należało, że sprawa o sygn. akt II CKN 1155/00 dotyczyła innych podmiotów i innego przedmiotu niż sprawa niniejsza. W wyroku tym Sąd Najwyższy faktycznie stanął na stanowisku, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkownika gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 KC). Uwzględnić jednak należy, że stanowisko, które legło u podstaw stwierdzenia przez Sąd Najwyższy nieważności umowy z 1993 roku, było odosobnione i zostało następnie poddane krytyce, a Sąd Najwyższy w późniejszym okresie odstąpił od tak kategorycznego zapatrywania, zajmując aktualnie stanowisko, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkownika gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkownika wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 lipca 2014 r. wydanym w sprawie o sygn.. akt II CSK 612/13 opublikowanym w OSNC 2015 nr 6, poz. 73, str. 57, L., R., Biul. SN 2014 nr 9, Biuletyn SN - IC 2015 nr 6.) Nie sposób wprawdzie pominąć, że w wyroku powyżej wskazanym Sąd Najwyższy odwołał się również do stanowiska wyrażonego w wyroku z dnia 23 stycznia 2000 roku, wskazując, że została ona sformułowana w sprawie, w której strony w umowie zbycia użytkownika wieczystego zabudowanego gruntu świadomie i celowo pominęły przeniesienie prawa własności budynków, uznając, że ich stan prawny nie jest jeszcze dostatecznie uregulowany; wolą stron w tamtej sprawie było więc przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkownika. Niemniej jednak zważyć należy, że z uzasadnienia w sprawie o sygn.. akt II CKN 1155/00 okoliczność i teza taka nie wynika. Przeciwnie w uzasadnieniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że umowa notarialna z dnia 23 grudnia 1993 roku sprzedaży prawa użytkownika wieczystego, na podstawie której użytkownik sprzedał powodowi prawo użytkownika wieczystego opisanych działek, jest nieważna jedynie z tego powodu, że nie zawiera postanowień o przeniesieniu na powodów własności znajdujących się na tych działkach budynków. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że oceny tej nie zmienia okoliczność, że wcześniejszą umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 1 września 1991 roku powód J. W. (1) nabył od strony pozwanej prawa i roszczenia z tytułu wybudowania obiektu inwestycyjnego, gdyż na tej podstawie nie nastąpiło przeniesienie prawa własności tego budynku. Powód, jak wskazał Sąd Najwyższy, nabył jedynie określoną wierzytelność, która w przypadku ważnie zawartej umowy przeniesienia na powodów prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz budynków mogłaby zostać przez powoda zaliczona na poczet ceny nabytych praw. Uwzględniając zatem okoliczność, że stanowisko judykatury w przedmiotowej kwestii ewoluowało, Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie orzekł zgodnie ze stanowiskiem aktualnym, wedle którego kwestia ważności umowy przenoszącej prawo użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego, niezawierającej postanowień odnośnie budynków, zależy od okoliczności faktycznych danej sprawy. Sąd Najwyższy, odwołując się do stanowiska wyrażonego w wyroku z dnia 23 stycznia 2000 roku w wyroku z dnia 14 lipca 2014 roku, wskazał na fakt jakoby wolą stron umowy z 1993 roku było jedynie przeniesienie własności samego gruntu. Zgromadzony materiał dowodowy, w tym szczególności zeznania samego pozwanego, nie daje jednak podstaw do wyprowadzenia takiego wniosku w niniejszej sprawie. Przeciwnie z zeznań samego powoda wynika, że wolą stron było przeniesienie na kupujących praw do gruntu oraz znajdujących się na nich budynków. Jak wynika z zeznań pozwanego zdecydował się on nabyć przedmiotowe prawo właśnie po to aby w budynkach znajdujących się na nieruchomości prowadzić działalność gospodarczą i w ogóle nie był zainteresowany nabyciem samego gruntu. Co zresztą byłoby niedopuszczalne w świetle przepisów kodeksu cywilnego. Kwestia związana z przedmiotowymi budynkami faktycznie była skomplikowana i

niewątpliwie stan ten wpłynął na kształt umowy. Niemniej jednak zarówno w świetle zeznań samego pozwanego, jaki faktu, że nie istnieją dowody, które wskazywałyby na to aby dotychczasowy użytkownik wieczysty kwestionował prawo własności kupujących w odniesieniu do własności budynków, jednoznacznego odwołania do faktu uprzedniego uregulowania kwestii budynków w umowie z 1991 roku, faktu, iż to z woli dotychczasowych użytkowników kupujący zostali ujawnieni w księdze wieczystej jako właściciele budynków, gospodarowania przedmiotowymi budynkami przez kupujących z wyłączeniem dotychczasowego użytkownika, nie sposób uznać aby wolą stron było aby mocą umowy z 1993 roku na kupujących przeszło jedynie prawo użytkowania wieczystego gruntu, bez własności budynków. Decyzja stwierdzająca nabycie użytkowania wieczystego obejmowała także stwierdzenie nabycia własności budynku. Przy czym jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, na przedmiotowej nieruchomości w dacie zawarcia umowy przez strony znajdowały się faktycznie 2 budynki. Świadczą o tym nie tylko zeznania pozwanego, ale i fakt, iż w postanowieniu z dnia 6 marca 1995 dotyczącym zniesienia współwłasności użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) każdy z dotychczasowych współużytkowników otrzymał nieruchomość wraz z naniesieniami budowlanymi. Stan nieruchomości był niewątpliwie złożony z uwagi na fakt, iż Zakłady (...) rozpoczęły po przejęciu nieruchomości od Zakładów (...) budowę budynku administracyjno – socjalnego, a następnie niezakończony obiekt na podstawie uchwały z nr 120/83 umową z 1984 roku przekazały Spółdzielni (...) w Ł., która następnie bez uregulowania stanu prawnego nieruchomości aktem notarialnym z 1991 roku sprzedała pozwanemu prawa i roszczenia z tytułu wybudowania Zakładu Produkcji (...) na nieruchomości przejętej w dniu 10 kwietnia 1984 roku od Zakładów (...). Tymczasem decyzją z 1992 roku stwierdzono nabycie przez Zakłady (...) w Likwidacji z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego działek (...) oraz nieodpłatne nabycie własności budynku znajdującego się na gruncie. Nie można zaś tracić z pola widzenia, że własnością użytkownika wieczystego stają się wszystkie budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste niezależnie od tego, przez kogo zostały - po ustanowieniu użytkowania wieczystego - wzniesione. Z punktu widzenia relacji pomiędzy właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym, posiadacz zależny, który swoje prawo do władania gruntem wywodzi od użytkownika wieczystego, podejmuje działania na jego rachunek. W konsekwencji wzniesienie, zgodnie z umową dzierżawy, budynków lub urządzeń przez posiadacza zależnego stanowi w świetle ustawy działanie użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 KC.). W stosunku do właściciela użytkownik wieczysty odpowiada za wszelkie działania podejmowane na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, na które wyraził zgodę. Dodatkowo w judykaturze wskazano, że unormowanie art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wyklucza sytuację, w której na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajdowałyby się budynki lub inne urządzenia niestanowiące własności użytkownika wieczystego (por. m. in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w G. z dnia 4 grudnia 2012 r. wydany w sprawie o sygn.. akt I SA/Gd 761/12 opubl. w bazie orzecznictwa L. pod nr (...)). O ile zatem istotnie stan prawny budynków posadowionych na gruncie był skomplikowany, co niewątpliwie przełożyło się na niewymienienie ich w akcie notarialnym z 1993 roku, o tyle, zdaniem Sądu Rejonowego, nie sposób z tego stanu rzeczy wyprowadzić wniosku, że wolą stron było przeniesienie na kupujących jedynie prawa użytkowania gruntu bez posadowionych na nim budynków, a zatem z pozostawieniem ich własności dotychczasowemu użytkownikowi. Tym bardziej, że zważyć należy, że strony jakkolwiek nie wskazały budynków, to jednak odwołały się do faktu uprzedniego zawarcia przez kupującego J. W. (3) umowy z Zakładem Produkcji (...) z siedzibą w Ł. umowy z 1991 roku, wskazując, że na nieruchomości znajdują się budynki i budowle, do których prawa i roszczenia nabył już uprzednio kupujący J. W. (1). W ocenie Sądu, taki stan rzeczy świadczy o tym, że wolą stron było aby prawa zarówno do gruntu jak i posadowionych na nim budynków przysługiwały ostatecznie kupującym. Czego wyrazem jest właśnie odwołanie do aktu notarialnego z 1991 roku. A zatem, pomimo skomplikowanego stanu rzeczy, doprowadzenie właśnie do stanu o jakim mowa w art. 235 k.c. Nie można bowiem zapominać, że stan rzeczy jaki istniał na nieruchomości w momencie wydania decyzji stwierdzającej nabycie użytkowania wieczystego był taki, że doszło już do pewnych przesunięć majątkowych pomiędzy Zakładami im. (...) o spółdzielnią (...) a następnie pomiędzy Spółdzielnią (...) a pozwanym. W księdze wieczystej faktycznie ujawniono początkowo jedynie użytkowanie wieczyste gruntu. Niemniej jednak, co przyznaje sam pozwany, ostatecznie ujawniono także przysługujące kupującym odrębne prawo własności budynków, nadto na skutek inicjatywy likwidatora zakładów (...). Z przedstawionych w tej sprawie dowodów nie wynika zaś aby taki stan rzeczy został zakwestionowany przez którąkolwiek ze stron umowy z 1993 roku. Jak zatem wskazują poczynione w tej sprawie ustalenia, pomimo takiego a nie innego kształtu umowy, dla jej stron nie budziło wątpliwości, że kupującym

z zasady przysługiwać będzie również prawo własności budynków na nieruchomości posadowionych. Jak wskazał sam pozwany, umowę zawierał on wszak po to by właśnie w budynkach posadowionych na nieruchomości prowadzić działalność gospodarczą i nigdy nie czynił mu w tym przeszkód zbywca użytkownika wieczystego. Przy czym z uwagi na powyżej wskazany skomplikowany stan rzeczy, nie budzi wątpliwości, że § 4 umowy miał jedynie zabezpieczać zbywcę przed konsekwencjami ewentualnego sporu pomiędzy kupującymi a spółdzielnią (...).

Nie można także pomijać, że umowa z 1993 roku stała się podstawą ujawnienia prawa kupujących w księdze wieczystej. Następnie zaś poprzedniczka prawna pozwanego D. W. (2) pozostając zobowiązana z tytułu umowy z 1994 roku z tytułu pożyczki udzielonej jej przez J. O. rozporządziła przysługującym jej prawem, wskazując, że na nieruchomości rozpoczęty jest proces inwestycyjny budowy obiektów przemysłowych. W rezultacie przedmiotowej umowy doszło zaś do zniesienia współwłasności użytkownika wieczystego w ten sposób, że nieruchomość podzielona została na dwie działki a prawo użytkownika wieczystego wraz ze znajdującymi się na niej naniesieniami budowlanymi w zakresie jednej z działek przyznano małżonkom O., zaś drugiej wraz z naniesieniami budowlanymi pozwanemu, jego żonie oraz matce. Uwzględnić zatem także należy, że kupujący spokojnie rozporządzali prawem nabytym mocą umowy z 1993 roku, czując się gospodarzami budynków, płacąc w ten sposób za ciężące na nich zobowiązania.

Nie można także nie zauważyć, że ostatecznie prawo użytkownika wieczystego jakie pozwany, jego matka i żona nabyli mocą umowy z 1993 roku było przedmiotem egzekucji sądowej, w rezultacie której zostało ono prawomocnie, po kontroli instancyjnej, przysądzone na rzecz nabywcy licytacyjnego, a uzyskane z tego tytułu środki posłużyły zaspokojeniu zobowiązań jakie ciążyły na pozwanym i jego żonie.

W opisanym powyżej stanie rzeczy, nie sposób zatem, zdaniem Sądu Rejonowego, przychylić się do stanowiska pozwanego jakoby powództwo było bezzasadne z tego względu, że niczego nie nabył on od Zakładów im. (...).

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Zważywszy zaś, że pomiędzy stronami sporna była jedynie sama zasada odpowiedzialności, nie zaś wysokość rocznej opłaty aktualizacyjnej, przy uwzględnieniu faktu, iż strona powodowa przedstawiła także wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty, a fakt dokonania przedmiotowego wypowiedzenia nie był kwestionowany, jak też nie przedstawiono żadnych dowodów, które wskazywałyby na to, iż miało miejsce odwołanie od wypowiedzenia, Sąd uznał, iż zasadnie strona powodowa twierdzi, że z tytułu użytkownika wieczystego gruntu będącego przedmiotem zainteresowania w tej sprawie, na pozwanym – użytkowniku wieczystym z tytułu udziału w prawie przysługującemu mu jako następcy prawnemu D. W. ciążyła powinność uiszczenia rocznej opłaty za użytkownika wieczyste w kwocie 5.911,11 złotych do dnia 31 marca każdego roku objętego pozwem w tej sprawie, za okres w jakim prawo to mu przysługiwało. Jak wynika z poczynionych ustaleń o ile bowiem J. W. (1) był użytkownikiem wieczystym przez cały okres roku 2011, 2012 i 2013. O tyle, w świetle przedstawionych dowodów, nie sposób uznać aby J. W. (1) był zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego przedmiotowego gruntu także za cały rok 2014. Z przedstawionych dowodów wynika bowiem, że z dniem 15 października 2014 roku prawo jakie przysługiwało J. W. (1) zostało prawomocnie przysądzone na rzecz innego podmiotu.

Wbrew stanowisku prezentowanemu w tym postępowaniu przez stronę powodową, nie jest natomiast tak aby kwestia ta pozostawała bez znaczenia, jedynie z tego względu, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik winien całą opłatę roczną uiszczyć do dnia 31 marca każdego roku. Tym bardziej przy uwzględnieniu stanowiska pozwanego w tym procesie. Zważyć wszak należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego, pomimo początkowych rozbieżności, aktualnie przeważającym jest już pogląd, iż opłata z tytułu użytkownika wieczystego gruntu, jest świadczeniem podzielnym. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., sygn. akt IV CK 244/02 (OSNC rok 2005, nr 1, poz. 4) przyjęto, że w razie nabycia własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. opłata roczna za użytkownika wieczyste podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania tego prawa. Sąd Najwyższy stanowczo odrzucił taką interpretację art. 238 k.c. i art. 71 powołanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, z której jakoby miałyby wynikać to, że w razie przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, opłata roczna należy się także za tę część roku kalendarzowego, w której dotychczasowy użytkownik jest już właścicielem nieruchomości. Podobne stanowisko wyrażono wcześniej

w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., sygn. akt V CA 2/02 (OSNC rok 2003, nr 1, poz. 12). W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 1516/99 (OSNC rok 2003, nr 2, poz. 23) przyjęto, że treść art. 238 k.c. i treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących ustalania i aktualizacji opłaty rocznej pozwala dostrzec w tej opłacie jednak "swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego (...) z gruntu skarbowego lub samorządowego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współzycia społecznego, a przede wszystkim - przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste". To samo stanowisko (z szerszą motywacją prawną) pojawiło się także w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., sygn. akt III CZP 47/04 (OSNC rok 2005, nr 5, poz. 74) w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przyjęto tu bowiem, że opłata roczna za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Za przedmiotowym stanowiskiem opowiedział się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., sygn. akt I CSK 692/09, , przychylając się do stanowiska nakazującego wiązanie obowiązku zapłaty opłaty rocznej z okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego danemu podmiotowi w danym roku, wskazując, że skoro opłata roczna (niezależnie od sposobu ustalenia jej wysokości) pozostaje odpowiednio skorelowana właśnie z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej, a samo użytkowanie wieczyste ze swej istoty pozostaje prawem czasowym (art. 236 k.c.), nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje mu już to prawo. Oznacza to konieczność odpowiedniego, jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego. Zapatrywanie powyżej przedstawione znalazło następnie odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów powszechnych. W rezultacie m. in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2013 r. wydanym w sprawie o sygn.. akt I ACa 981/13 opublikowanym w bazie orzecznictwa L. pod nr (...) zajął stanowisko, że sam fakt zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem 22 października 2007 r. poprzez dodania przez art. 1 pkt 22 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) art. 71 ust. 6 stanowiącego o tym, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku, nie oznacza, że w innych sytuacjach, które nie zostały wyraźnie uregulowane przez ustawodawcę, proporcjonalne zmniejszenie opłaty nie wchodzi w grę. Ustawodawca, dokonując wyżej wskazanej zmiany art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami uregulował *expressis verbis* kwestię zmniejszenia opłaty w sytuacjach najbardziej istotnych społecznie, tj. w przypadku wygaśnięcia prawa. Problem ten został dostrzeżony przez Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia z dnia 25 listopada 2010 r., sygn. akt I CSK 692/09, wskazał, iż „możliwość odpowiedniego redukowania opłaty rocznej przyjęto także w art. 33 ust. 3 przedmiotowej ustawy (w brzmieniu sprzed i po dniu 9 grudnia 2004 r.; Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603). Otóż w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k. c. zwraca się m.in. "sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres prawa użytkowania wieczystego". Niezależnie od tego, jak należało rozumieć prawny sens takiego uregulowania (w odniesieniu do całego okresu prawa użytkowania wieczystego, tj. jedynie do "niewykorzystanych", przyszłych rat powstałego wcześniej użytkowania; tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., sygn. akt IV CK 244/02, czy także do "niewykorzystanych" rocznych okresów omawianego prawa), nie sposób jednak kategorycznie przyjmować, że dopuszczalność redukcji opłaty rocznej powinna wynikać z wyraźnego przepisu prawa, wprowadzającego odstępstwo od założonej przez ustawodawcę reguły niepodzielności takiej opłaty. Niezbędne bowiem byłoby odpowiednie zweryfikowanie takiego stanowiska w wyniku odwołania się do prawnego charakteru opłaty rocznej związanej ze stosunkiem użytkowania wieczystego". Odmienne stanowisko oznaczałoby wszak konieczność przypisywania odmiennego charakteru opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego, a innego w przypadku zbycia tego prawa na inny podmiot. W rezultacie Sąd Apelacyjny w Warszawie, w powyżej wskazanym wyroku wydanym w analogicznym stanie faktycznym, jak w niniejszej sprawie, jednoznacznie opowiedział się za koniecznością podziału opłaty rocznej proporcjonalnie do czasu, w którym prawo danemu podmiotowi przysługiwało, wskazując, że płatność z góry nie może wykluczać możliwości rozliczenia tej opłaty w przypadku zaistnienia sytuacji, powodujących konieczność podziału

opłaty rocznej proporcjonalnie do czasu, w którym prawo danemu podmiotowi przysługiwało. Takie też stanowisko podziela Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie.

W rezultacie zasądzając należność na rzecz strony powodowej, Sąd Rejonowy uwzględnił, że w roku 2014 prawo użytkowania wieczystego przysługiwało jedynie w okresie 287 dni. W konsekwencji o ile, w ocenie Sądu Rejonowego, uwzględnieniu w całości podlegało roszczenie z tytułu opłaty aktualizacyjnej za lata 2011-2013, o tyle w zakresie należności za rok 2014 jedynie część przedmiotowej opłaty proporcjonalna do czasu w jakim prawo użytkowania wieczystego pozwanemu przysługiwało. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 9/10 części nieruchomości będącej przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie wynosiła 5911,11złoty, co w przypadku roku 2014 dawało kwotę 16,2 złotych za dzień. Z tytułu przedmiotowej opłaty zatem za rok 2014 przy uwzględnieniu faktu, iż pozwanemu w roku tym prawo przysługiwało jedynie przez okres 287 dni, na rzecz strony powodowej zasądzeniu w ramach należności głównej podlegać mogła wyłącznie kwota 4.649, 40 złotych.

Na rzecz powoda w tym postępowaniu podlegała zatem ostatecznie kwota 22.328,73 złotych z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia w zakresie każdej z opłat rocznych od dnia następnego, po dniu w którym pozwany winien należność uiścić, czyli dnia 31 marca każdego roku (art. 481 § 1 k.c.).

Mając powyższe na względzie, Sąd na podstawie art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie roszczenie strony powodowej nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu. Niestety wskutek przeoczenia oddalenie powództwa w pozostałym zakresie nie znalazło odzwierciedlenia w sentencji wydanego wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2. k.p.c. przy uwzględnieniu, że strona powodowa uległa jedynie co do nieznacznej części swego żądania, gdyż powód wygrał proces w ok. 95%. Na koszty poniesione przez stronę powodową w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 409 ze zm.).

O kosztach sądowych, których powód nie miał obowiązku uiścić Sąd orzekł w pkt. 4 wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014, poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. Na koszty te w przedmiotowej sprawie złożyła się jedynie opłata sądowa od pozwu w kwocie 1183,00 złote, której powód korzystający z ustawowego zwolnienia od obowiązku uiszczenia opłaty sądowej nie miał obowiązku uiścić.