

Sygn. akt *V Ca 4045/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Ewa Cyle</i>
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.) SR del. Agnieszka Wiśniewska
Protokolant:	stażysta protokolant sądowy Magdalena Zych

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. B. (1)**

przeciwko **(...). W.**

**o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 12 marca 2013 r., sygn. akt II C 952/12

oddala apelację.

**Sygn. akt V Ca 4045/13**

## UZASADNIENIE

Powód P. B. (1) wniósł o ustalenie braku obowiązku uiszczania przez niego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 14.992 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w W..

Pozwany nie zajął stanowiska w sprawie.

**Wyrokiem zaocznym z dnia 12 marca 2013 roku w sprawie II C 952/12 Sąd Rejonowy (...) w W. oddalił powództwo.**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

Na podstawie umowy nr (...) z dnia 30 marca 1989 r. ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 14.992 m<sup>((2))</sup> na rzecz J. B. i W. Ł.. Z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości uiszczyły one jednorazową opłatę symboliczną w kwocie 1.000 zł .

Następnie na mocy umowy sprzedaży nr Rep. (...) z dnia 11 grudnia 1996 r. użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu stała się spółka działająca pod firmą (...) 's (...)" Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Zgodnie z § 6 w/ w aktu notarialnego powód P. B. (1) działający wówczas w imieniu wskazanej spółki przejął wszelkie zobowiązania prawne użytkownika wieczystego, w szczególności obowiązek terminowego uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

W dniu 21 maja 2002 r. została zawarta kolejna umowa sprzedaży nr Rep. (...), na mocy której prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej o nr (...) przy ul. (...) w W. nabył na swoją rzecz powód P. B. (1).

W dniu 30 listopada 2007 r. powód P. B. (2) otrzymał od właściciela nieruchomości Miasta W. decyzję nr (...) z dnia 16 listopada 2007 r. ustalającą począwszy od stycznia 2008 r. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 14.992 m<sup>((2))</sup>, położonego przy ul. (...) w W.

na kwotę 28.634,70 zł.

W dniu 27 grudnia 2007 r., a zatem w terminie określonym w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, powód złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o stwierdzenie, że wyżej wymieniona decyzja jest niezgodna z prawem. W uzasadnieniu wskazał, że pierwotni użytkownicy wieczystości J. B. i J. Ł. uiszcili jednorazową opłatę na rzecz pozwanego w wysokości 1.000 starych złotych, stosownie do § 9 umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), co tym samym oznacza, że wszystkie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu zostały w całości uregulowane już w 1989 r .

Orzeczeniem z dnia 20 lutego 2008 r., sygn. KO (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek powoda uznając, że ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste nastąpiło zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, wobec czego brak było podstaw do zwolnienia użytkownika wieczystego P. B. (1) z obowiązku uiszczania rocznych opłat. W wyniku złożonego przez powoda sprzeciwu od orzeczenia od SKO i skierowania sprawy do postępowania sądowego pozew został prawomocnie odrzucony.

Ostatecznie wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, począwszy od 2008 r. ustalona została w oparciu o decyzję nr (...) na kwotę 28.634,70 zł. Powód mimo kierowanych do niego wezwań do zapłaty nie uregulował ciążących na nim opłat z tytułu użytkowania działki ewidencyjnej o nr (...) przy ul. (...) w W. .

P. B. (1) pismem z dnia 22 września 2009 r. wystąpił w trybie art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o dokonanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości poprzez odstąpienie od jej pobierania. Podał, że skoro poprzedni użytkownicy wieczystości uiszcili jednorazową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego on nie jest zobowiązany do jej uiszczania.

Pismem z dnia 22 lutego 2010 r., które zostało doręczone P. B. (1) w dniu 15 marca 2010 r., Prezydent m. W. odmówił dokonania zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 14.991 m<sup>((2))</sup>.

W wyniku złożenia odwołania od w/w decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 11 stycznia 2012 r. oddaliło wniosek z uwagi na złożenie go przez użytkownika wieczystego P. B. (1) po upływie terminu określonego w art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 14 marca 2013 r., P. B. (1) nadał listem poleconym sprzeciw od otrzymanego orzeczenia. W sprzeciwie podniósł, że decyzje administracyjne zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa, albowiem nigdy nie zawierał z (...) W.

żadnej umowy użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, wobec czego brak było podstaw do zmiany warunków umowy oddania przedmiotowego gruntu pierwotnym użytkownikom zawartych w akcie notarialnym z dnia 30 marca 1989 r., a tym samym nie jest on zobowiązany do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których treść korespondowała ze sobą, tworząc spójny obraz okoliczności faktycznych sprawy.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pełnomocnika powoda o odroczenie rozprawy w celu zgłoszenia ewentualnych wniosków dowodowych uznając go za bezprzedmiotowy, mając na względzie, iż powód P. B. (1) w niniejszej sprawie kwestionował fakt obciążenia go w ogóle opłatą z tytułu użytkowania wieczystego działki. Sąd Rejonowy uznał, że okoliczności faktyczne, które miały stanowić podstawę żądania powoda zostały wykazane i nie zachodziła potrzeba ich wykazania innymi środkami dowodowymi. Podkreślił też, że powód nie wnosił o ustalenie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poprzez określenie jej wysokości, lecz wnosił o ustalenie braku obowiązku uiszczenia przez niego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 14992 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w W..

Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowe powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przede wszystkim Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000 Nr 46 poz. 543 z późno zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z art. 81 ust. 1 cytowanej ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji.

Należało mieć przy tym na uwadze, że stosownie do art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez cały czas swojego prawa opłatę roczną. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej powstaje, co do zasady, z każdym rokiem kalendarzowym trwania użytkowania wieczystego. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczenia tej opłaty i jej wysokości zawarta została w art. 71-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. mają charakter norm prawnych bezwzględnie obowiązujących (*iuris cogentis*), co oznacza, iż nie mogą być odmiennie ukształtowane wolą stron umowy. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i stanowią swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że w obecnym stanie prawnym niedopuszczalne jest zwolnienie się użytkownika wieczystego z obowiązku ponoszenia opłaty rocznej przez jednorazowe jej wniesienie za cały okres użytkowania wieczystego - celem ustawodawcy było bowiem utrzymanie realnej wartości opłaty w związku z inflacją. Oznacza to, że jednorazowe wniesienie opłaty, nawet za zgodą właściciela, nie ma wpływu na obowiązek wnoszenia opłat rocznych przez użytkownika (por. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 358). Rozstrzygając przedmiotową sprawę, Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uchwale z dnia 8 lutego 1994 r., III CZP 188/99 OSNC 1994/9/169), w którym Sąd ten orzekł, że wniesienie przez użytkownika wieczystego po dniu 31 grudnia 1985 r. opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zapłaty opłat rocznych podwyższonych na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. Tekst: Dz. U. z 1991 Nr 30, poz. 127 ze zm.)".

Nie miał zatem racji powód P. B. (1) twierdząc, iż wobec uiszczenia przez pierwotnych użytkowników wieczystych działki tj. J. B. i J. Ł. jednorazowej opłaty za jej użytkowanie, jako kolejny nabywca prawa użytkowania wieczystego z nią związanego nie ma obowiązku uiszczania opłat z tego tytułu. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu, o której mowa w art. 238 k.c. wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa. Skoro zatem powód P. B. (1) na mocy aktu notarialnego z dnia 21 maja 2002 r. Rep. A Nr (...) r. nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, to tym samym wstąpił w prawa i obowiązki użytkownika wieczystego, a co za tym idzie przejął także obowiązek uiszczania opłat rocznych. Do obciążenia danego podmiotu tą opłatą wystarcza, iż jest on wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik niezależnie nawet od tego, czy korzysta on z gruntu (por. wyrok SN z dnia 16 grudnia 1999 r. II CKN 639/98, OSNC 2000/6/121, Biul. SN 2000/2/14, Pr.Gosp. 2000/8/1, wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 82).

We wniosku z dnia 22 września 2009 r. złożonym w trybie art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami P. B. (1) wystąpił o "zaktualizowanie opłaty rocznej poprzez odstąpienie od jej pobierania". Wniosek ten, stosownie do treści art. 80 ust. 2 w zw. z art. 81 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, zastąpił pozew. W ten sam sposób żądanie zostało sprecyzowane przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 12 marca 2013 r., który wniósł o ustalenie braku obowiązku uiszczania przez P. B. (1) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 14.992 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w W..

Sąd Rejonowy wskazał także, że tylko w przypadku przeprowadzenia postępowania administracyjnego (obligatoryjnie poprzedzającego postępowanie sądowe) ustalającą aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zmierzającego do ustalenia jej wysokości dopuszczalne byłoby, aby Sąd mógł ustalać jej wysokość. Kwestionowanie przez powoda w pismach składanych do właściciela nieruchomości m. W. wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było niewystarczające, aby Sąd Rejonowy był zobowiązany dążyć do ustalenia wysokości opłaty w niniejszym postępowaniu. Brak takiego żądania we wniosku, który zainicjował niniejsze postępowanie, a którego zakresem Sąd był związany, ograniczył niniejsze postępowanie do ustalenia, czy powód jest zobowiązany do uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 14992 m<sup>((2))</sup>, położonego przy ul. (...) w W..

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że powód uznając, że wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął się aktualizacji, może ponownie wystąpić w trybie art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z wnioskiem o jej aktualizację, lecz wskazując, w jaki sposób ta wysokość ma zostać określona.

Z tych wszystkich względów, Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.

Apelację od wyroku wniósł powód, który zaskarżył w całości wyrok Sądu Rejonowego (...) w W. i wniósł o: 1) zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 14992 m<sup>((2))</sup>, położonego przy ul (...) w W. wynosi 1.000 zł; 2) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, a w każdym przypadku zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania; w przypadku uwzględnienia wniosku z pkt 1 o zmianę skarżonego wyroku wniósł o dopuszczenie przez Sąd II instancji dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 14992 m<sup>((2))</sup>, położonego przy ul. (...) w W..

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 177 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( tj. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) poprzez oddalenie pozwu w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu bez przeprowadzenia wymaganego wskazanym przepisem dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości gruntowej,

2. obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 156 w zw. z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o odroczenie rozprawy w celu sformułowania wniosków dowodowych, mimo że na okoliczność faktyczną, tj. zmianę wartości nieruchomości nie został przeprowadzony dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego, który mógłby stanowić podstawę do oddalenia wniosku lub jego uwzględnienia zwłaszcza, że jak wynika z przepisu art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowi ona podstawę do wydania orzeczenia w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, co w konsekwencji pozbawiło powoda możliwości obrony swoich praw;

b) art. 224 § 1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy pomimo nieprzeprowadzenia dowodów mających istotne znaczenie dla sprawy, jak również poprzez pozbawienie powoda możliwości zgłoszenia stosownych wniosków dowodowych;

c) art. 321 k.p.c. poprzez wyrokowanie co do przedmiotu nieobjętego żądaniem pozwu.

Pozwany nie zajął stanowiska w sprawie.

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

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należy, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługuje w całej rozciągłości na akceptację, co czyni zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 81 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami sprzeciw od orzeczenia SKO zastępuje pozew. Ponieważ sprzeciw został wniesiony w terminie i nadano mu właściwy bieg, nieprawidłowe określenie środka odwoławczego oraz organu właściwego do jego rozpoznania przez SKO w pouczeniu nie miały dla rozpoznania niniejszej sprawy większego znaczenia. Należy jednak zważyć, że w sprzeciwie tym powód podkreślał jedynie, że w jego ocenie opłata tytułem użytkowania wieczystego została uiszczona jednorazowo przez pierwsze użytkowniczkę wieczyste nieruchomości, on sam nie zawierał żadnej umowy z (...) W. i z tego względu nie powinien być nią obciążany. Kwestionował również wartość gruntu przyjętą przez pozwanego w 2007r. przy ustalaniu opłaty za użytkowanie wieczyste i dokonywaniu wypowiedzenia opłaty dotychczasowej. Powód w oparciu o tak sformułowaną podstawę faktyczną pozwu wnosił o ustalenie braku po jego stronie obowiązku uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a tak sformułowane żądanie pozwu zostało potwierdzone przez jego pełnomocnika na rozprawie poprzedzającej wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Sprecyzowanie żądania pozwu jak wyżej oraz przytoczenie okoliczności faktycznych stanowiących podstawę faktyczną roszczenia wiązało zaś Sąd I instancji określając granice orzekania w rozumieniu art. 321 k.p.c. oraz fakty wymagające udowodnienia w świetle art. 227 k.p.c.

W sprawie zostały złożone dokumenty na okoliczność wskazaną przez powoda, a mianowicie określenie jednorazowej opłaty za użytkowanie wieczyste wobec poprzedniczek prawnych powoda, jak również dokumenty dotyczące uzyskania przez powoda użytkowania wieczystego nieruchomości. Wobec twierdzeń powoda były one wystarczające dla Sądu Rejonowego do poczynienia ustaleń faktycznych, natomiast już rzeczą Sądu Rejonowego była ocena prawna tych dokumentów i co za tym idzie stanowiska powoda.

Na marginesie jedynie z uwagi na brak żądania pozwu w tym zakresie zważyć należało, że przesłanką aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest w myśl art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zmiana, obniżenie wartości nieruchomości. Tymczasem powód nie twierdził w ogóle, że taka zmiana nastąpiła, wyłącznie kwestionując wycenę dokonaną przez pozwanego na poczet aktualizacji w 2007r. opłaty z tytułu

użytkowania wieczystego. Tym samym nie wskazał na istnienie przesłanki aktualizacyjnej, natomiast droga i termin zaskarżenia przez powoda aktualizacji dokonanej przez pozwanego właśnie w 2007r. zostały już dawno wyczerpane.

Z powyższych względów nie są zasadne zarzuty sformułowane w apelacji, a sprowadzające się do nieuwzględnienia wniosku pełnomocnika powoda o odroczenie rozprawy celem sformułowania wniosków dowodowych i co za tym idzie niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który to wniosek został przedstawiony dopiero w apelacji. Skoro bowiem powództwo już przez pełnomocnika powoda zostało sprecyzowane jako powództwo o ustalenie braku obowiązku pobierania opłaty, a podstawa faktyczna ograniczała się do kwestii jednorazowego uiszczenia opłaty i braku umowy użytkowania wieczystego samego powoda z właścicielem nieruchomości, to przeprowadzenie jakichkolwiek dalszych dowodów, w tym dowodu z opinii biegłego naruszałoby art. 227 k.p.c. i było bezprzedmiotowe. Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy złożony w apelacji.

Odrębnego podkreślenia wymaga też fakt, że po oddaleniu wniosku o odroczenie rozprawy pełnomocnik powoda nie złożył zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., a więc pozbawił się możliwości podnoszenia tego zarzutu w dalszym postępowaniu.

Przechodząc zaś do merytorycznego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego pomimo niezgłoszenia praktycznie żadnych zarzutów w tym zakresie, Sąd Okręgowy jako Sąd meriti podzielił w pełni rozważania prawne zawarte w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji. Istotnie przepisy art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. nakazujące użytkownikowi wieczystemu ponoszenie opłat przez cały okres trwania użytkowania wieczystego mają charakter norm prawnych bezwzględnie obowiązujących (*iuris cogentis*). Tak więc opłaty te nie mogą być odmiennie ukształtowane wolą stron umowy jako np. opłaty jednorazowe.

Nie jest też prawdą, że powód nie jest związany stosunkiem cywilnoprawnym z pozwanym, gdyż "nie zawierał z nim umowy". Umowa użytkowania wieczystego wymaga bowiem istnienia dwóch stron takiej umowy: użytkownika wieczystego i właściciela. Skoro na podstawie zbycia prawa użytkowania wieczystego przez poprzednich użytkowników wieczystych na rzecz powoda stał się on użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, to w chwili obecnej to on jest stroną stosunku prawnego z właścicielem nieruchomości-pozwanym.

W ocenie Sadu Okręgowego dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie miały też znaczenia wyjaśnienia powoda, że nabywając prawo został poinformowany, że opłata została wniesiona jednorazowo i oczekiwał tym samym, że nie będzie zobowiązany do jej uiszczenia.

Niezależnie od tego takie twierdzenia powoda są niewiarygodne, celowo wprowadzające w błąd wymiar sprawiedliwości, zważywszy chociażby na fakt, iż działkę nabył on od spółki, którą wcześniej, przy poprzednim nabyciu sam reprezentował. Natomiast w umowie nabycia przez spółkę użytkowania wieczystego, którą podpisywał, znalazło się sformułowanie, że w imieniu wskazanej spółki przejął wszelkie zobowiązania prawne użytkownika wieczystego, w szczególności obowiązek terminowego uiszczenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Mając powyższe na uwadze, Sad Okręgowy w oparciu o art. 385 k.p.c. oddalił apelację.