

Sygnatura akt I C 284/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2021 roku

**Sąd Rejonowy w Sopocie, Wydział I Cywilny, w składzie:**

Przewodniczący: SSR Anna Potyraj

Protokolant: Kamila Grzybek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 stycznia 2021 roku sprawy

z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 7162,84 zł (siedem tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote i osiemdziesiąt cztery grosze) z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 2050 (dwa tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 284/18

## UZASADNIENIE

Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. N. kwoty 7162,84 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Żądanie pozwu obejmowało opłatę roczną za rok 2015 za użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy, położonej przy ul. (...) w S., w którym pozwany ma udział w związku z odrębną własnością lokalu przy ul. (...) w S.. Pomimo wezwania pozwany nie uregulował opłaty za rok 2015, dlatego konieczne stało się wniesienie pozwu w tej sprawie.

(pozew – k. 4-5v)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym dnia 15 marca 2018 roku w sprawie I Nc 364/18 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

(nakaz zapłaty – k. 33)

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany J. N. wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwany zgłosił zarzut braku ustalenia opłaty rocznej obowiązującej pozwanego. Pozwany wskazał, że jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2011 roku, przy czym zostało ono ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej w dniu 5 czerwca 2014 r. Ustalenia co do opłaty rocznej za użytkowanie

wieczyste dokonane przez powódkę z poprzednikami prawnymi pozwanego nie są według pozwanego dla niego wiążące, bowiem nie uzyskały one waloru prawnorzeczowego z uwagi na ujawnienie prawa użytkowania wieczystego po zmianie użytkowania wieczystego. W związku z tym, aby doszło do ustalenia opłaty rocznej ze skutkiem dla pozwanego, powód był zobligowany do ustalenia opłaty rocznej z pozwanym – pierwszą tego rodzaju czynnością powoda była aktualizacja opłaty rocznej w 2016 roku, która do chwili obecnej nie zakończyła się ustaleniem opłaty rocznej ze skutkiem dla pozwanego. Pozwany podkreślił, że pismo powoda z dnia 18 stycznia 2012 roku nie mogło doprowadzić do ustalenia opłaty rocznej między stronami.

Na wypadek uznania przez Sąd roszczenia powoda pozwany zgłosił również zarzut ewentualny potrącenia kwoty 7162,85 zł dochodzonej przez powódkę w niniejszej sprawie z wierzytelnością wzajemną pozwanego w stosunku do powódki o zwrot nienależnie pobranych opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2012 i 2013. Pozwany podkreślił, iż potrącenie ma charakter warunkowy i nie stanowi uznania roszczenia powódki.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 36-39)

W piśmie procesowym z dnia 31 sierpnia 2018 roku pełnomocnik powódki złożył wniosek ewentualny na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd powództwa na podstawie prawnej wskazanej w pozwie, o zasądzenie żądanej kwoty wraz z odsetkami z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości w roku 2015 na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Ponieważ korzystanie przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości było najbardziej zbliżone do korzystania z niej w ramach użytkowania wieczystego (a nie w ramach umowy najmu czy dzierżawy), powódka uważa, że kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystania z nieruchomości należy obliczyć zgodnie z pismem z dnia 18 stycznia 2012 roku o sygn. GN.6843.23M.32F. (...).2012.AD czyli w wysokości 7162,84 zł za 2015 rok. Nadto, odnosząc się do zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego, pełnomocnik powódki wskazał, że opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2012-2013 nie mogą być uznane za nienależne, a ich spełnienie czyni zadość zasadom współżycia społecznego.

(pismo pełnomocnika powódki z dnia 31 sierpnia 2018 roku – k. 72-77)

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

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Gminy M. S..

Nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy sprzedaży odrębnej własności lokali, w tym umowy z dnia 4 stycznia 1999 roku zawartej przez Gminę M. S. z G. M.. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste strony umowy ustaliły na kwotę 7162,84 zł.

Fakt oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu położonego przy ul. (...) w S. o nr (...) w dniu 14 kwietnia 1999 roku.

Fakt oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste został ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S. o nr (...) w dniu 5 czerwca 2014 roku.

G. M. sprzedała lokal wraz ze związanym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...), na rzecz W. K. i P. Ż. na podstawie umowy z 30 grudnia 2005 roku.

(dowód: k. 18-29 – wydruk aktualnej treści księgi wieczystej (...); akta księgi wieczystej GD1S/000008150/6; k. 24-29 – wydruk aktualnej treści księgi wieczystej (...); akta księgi wieczystej nr (...); k. 42 – zawiadomienie o wpisie; k. 78-81 - protokół uzgodnień; k. 93-94v – umowa sprzedaży odrębnej własności lokali; k. 95-95v – odpis z KW (...))

W dniu 1 grudnia 2011 roku pozwany J. N. jako kupujący zawarł z W. K., P. Ż. i H. Ż. jako sprzedającymi umowę sprzedaży lokalu niemieszkalnego nieoznaczonego numerem, położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z udziałem wynoszącym 24/100 w użytkowaniu wieczystym

nieruchomości gruntowej oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą (...). W § 5 ust. 1 tej umowy strony postanowiły, że z dniem zawarcia umowy na kupującego przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytym lokalem, w tym obowiązek uiszczenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu.

(dowód: k. 12-17 – umowa sprzedaży)

Pismem z dnia 18 stycznia 2012 roku Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w S. poinformował pozwanego J. N., że w związku ze zmianą udziałów użytkownika wieczystego na udział 24/100 części nieruchomości gruntowej będącej własnością Gminy M. S., stanowiącej działki nr (...) obszaru 1292 m<sup>2</sup>, położoną przy ul. (...) - F w S., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW (...), użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przez cały okres trwania wieczystego użytkowania na podstawie art. 71 i 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w wysokości 50 139,94 zł. Jednocześnie poinformowano pozwanego, że poprzedni użytkownicy wieczyści W. K. i P. Ż. wniosli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odwołanie od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej nr GN. (...) 286.2011 z dnia 30 czerwca 2011 r., a do dnia rozstrzygnięcia sprawy tego odwołania obowiązuje pozwanego dotychczasowa opłata w stałym wymiarze 7162,84 zł.

(dowód: k. 10-10v – pismo z dnia 18 stycznia 2012 r., k. 11 – potwierdzenie odbioru)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z dnia 5 lutego 2014 roku w sprawie 3693/11 zmieniło dokonaną pismem Prezydenta Miasta S. Nr GD. (...) 284.2011.AD z dnia 6 lipca 2011 roku aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1292 m<sup>2</sup> położonej w S. przy ul. (...), B, C, D, stanowiącej własność Gminy M. S. KW (...) dla użytkownika wieczystego W. K. w udziale 24/200 cz. w ten sposób, że ustalił jej wysokość od dnia 1 stycznia 2012 roku w wysokości 25069,97 zł.

(dowód: k. 86-88 – orzeczenie SKO w G. w sprawie 3693/11)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z dnia 5 lutego 2014 roku w sprawie 3643/11 zmieniło dokonaną pismem Prezydenta Miasta S. Nr GD. (...) 284.2011.AD z dnia 6 lipca 2011 roku aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1292 m<sup>2</sup> położonej w S. przy ul. (...), B, C, D, stanowiącej własność Gminy M. S. KW (...) dla użytkownika wieczystego S. Ż. w udziale 24/200 cz. w ten sposób, że ustalił jej wysokość od dnia 1 stycznia 2012 roku w wysokości 25069,97 zł.

(dowód: k. 89-91 – orzeczenie SKO w G. w sprawie 3643/11)

Pozwany J. N. uiścił na rzecz Gminy M. S. opłaty roczne za udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. za rok 2012 oraz za rok 2013 w kwocie 7183,25 zł, natomiast nie regulował opłat rocznych za okres od 2014 roku.

(okoliczności niesporne, nadto dowód: k. 261v - zeznania pozwanego, k. 8 – zestawienie zaległości)

Pismem z dnia 12 grudnia 2016 roku Gmina M. S. wezwała pozwanego J. N. do zapłaty kwoty 24 465,66 zł wraz z należnościami ubocznymi z tytułu opłat rocznych za udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w S. za okres od 2014 do 2016 roku w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: k. 9 – wezwanie do zapłaty)

W dniu 4 kwietnia 2018 roku J. N. złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty 7183,25 zł, stanowiącej jego wierzytelność względem Gminy M. S. o zwrot nienależnie uiszczonej przez niego opłaty rocznej za 2013 roku z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (KW (...)) z wierzytelnością Gminy M. S. w kwocie 7162,84 zł z tytułu opłaty rocznej za 2015 roku z tytułu użytkowania wieczystego wymienionej wyżej nieruchomości. Jednocześnie pozwany oświadczył, że potrącenie nie może być traktowane jako uznanie jakichkolwiek roszczeń Gminy, a złożenie

oświadczenia o potrąceniu nie zmienia faktu, iż pozwany kwestionuje wierzytelność Gminy, o której mowa powyżej co do zasady i co do wysokości.

(dowód: k. 44 – oświadczenie o potrąceniu; k. 261v – przesłuchanie pozwanego)

Pozwany J. N. korzysta z lokalu przy ul. (...) w S. od daty objęcia lokalu w posiadanie i prowadzi tam nieprzerwanie do dziś działalność gospodarczą.

(okoliczności niesporne, nadto k 84 – wydruk z (...), k. 261v - przesłuchanie pozwanego)

Wyrokiem z dnia 28 września 2016 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w sprawie (...) SA/Gd 301/16 stwierdził nieważność paragrafu 1 ustęp 2 uchwały Rady Miasta S. z dnia 30 stycznia 2009 roku nr (...) w sprawie podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy M. S..

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 26 października 2018 r. I OSK 226/17 uchylił powyższy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G.. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. postanowieniem z dnia 20 lutego 2019 r. w sprawie (...) SA/Gd 852/19 odrzucił skargę skarżących. Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2019 roku w sprawie I OSK (...) Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną J. I. i J. N. wniesioną na powyższe postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G..

(dowód: k. 47-66 - wyrok WSA w sprawie (...) SA/Gd 301/16 z uzasadnieniem; k. 14-145 postanowienie NSA z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie I OSK (...) z uzasadnieniem)

J. N. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 5 lutego 2014 roku o sygnaturze 3644/11 dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) w S.. Sprzeciw wraz z aktami został przekazany do rozpoznania do Sądu Rejonowego w Sopocie. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 305/14. Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 20 sierpnia 2014 roku zwrócono pozew w tej sprawie z uwagi na nieuzupełnienie braków formalnych w terminie pomimo wezwania. Zarządzenie z dnia 20 sierpnia 2014 roku o zwrocie pozwu uprawomocniło się dnia 03 września 2014 roku.

(dowód: sprzeciw od orzeczenia SKO – k. 3 akt I C 305/14 Sądu Rejonowego w Sopocie; zarządzenie o zwrocie pozwu – k. 14 akt I C 305/14 Sądu Rejonowego w Sopocie, zarządzenie o uprawomocnieniu – k. 16 akt sprawy I C 305/14 Sądu Rejonowego w Sopocie)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 19 września 2014 roku Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie I C 172/14 z powództwa J. I. przeciwko Gminie M. S. o ustalenie orzekł, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 24/100 części nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 1.292 m2, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi Księgę Wieczystą KW nr (...), dokonana w wypowiedzeniu z dnia 30 czerwca 2011 roku przez Gminę M. S., zawierającym ofertę nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 50.139,94 zł jest bezskuteczna. W uzasadnieniu wskazano, iż wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z dnia 30 czerwca 2011 roku było bezskuteczne, bowiem w tej dacie nie istniało prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, bowiem nie dokonano wpisu tego prawa do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej o nr księgi wieczystej (...).

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 19 września 2014 roku w sprawie I C 172/14 z uzasadnieniem – k. 62 oraz k. 67-70 akt I C 172/14 Sądu Rejonowego w Sopocie; wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 2 czerwca 2015 roku w sprawie XVI Ca 152/15 z uzasadnieniem - k. 122, k. 126-134)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, akt ksiąg wieczystych oraz zeznań pozwanego J. N..

Dokumenty dołączone przez strony i znajdujące się w aktach spraw sądowych i aktach ksiąg wieczystych nie były kwestionowane przez strony pod kątem autentyczności czy wiarygodności. Spór stron dotyczył skutków prawnych tych dokumentów. Dlatego Sąd nie miał podstaw, by kwestionować ich wiarygodność, zaś ich skutki prawne ocenił w dalszej części rozważań.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego J. N. słuchanego w charakterze strony. Sąd zważył, że w zakresie w jakim pozwany zeznał, iż nie reguluje opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) w S. od 2014 roku, korzysta z tej nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, złożył warunkowe oświadczenie o potrąceniu wierzytelności dochodzonej pozwem z wierzytelnością o zwrot nienależnie wg niego pobranych opłat za okresy wcześniejsze – zeznania pozwanego znalazły potwierdzenie w dokumentach w postaci zestawienia zaległości, oświadczenia o potrąceniu, wydruku z (...). W części, w jakiej pozwany wskazywał na brak uregulowania wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste Sąd uznał zeznania pozwanego nie za oświadczenia wiedzy o znanych mu faktach, ale za wyjaśnienie jego stanowiska procesowego i motywacji, które stały za decyzją o wstrzymaniu się z uiszczaniem opłat od 2014 roku.

W świetle tak ocenionego materiału dowodowego Sąd uznał powództwo za zasługujące na uwzględnienie w całości.

Spór między stronami sprowadzał się do tego, czy w 2015 roku strony łączył stosunek użytkowania wieczystego oraz czy była ustalona wiążąca obie strony umowa co do wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2015.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn.: Dz.U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm., dalej cytowana jako „u.g.n.”), 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.

Przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...) w S. została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy sprzedaży odrębnej własności lokali, w tym umowy z dnia 4 stycznia 1999 roku zawartej przez Gminę M. S. z G. M.. Odrębna własność lokalu przy ul. (...) w S. wraz ze związanym z nią udziałem w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości gruntowej zostały ujawnione w księdze wieczystej o nr (...) (księdze lokalowej) w dniu 14 kwietnia 1999 roku. W dniu 30 grudnia 2005 roku G. M. sprzedała lokal wraz ze związanym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...), na rzecz W. K. i P. Ż., co zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. A w dniu 01 grudnia 2011 roku W. K. i P. Ż. sprzedali lokal wraz ze związanym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...), na rzecz pozwanego J. N.. Na wniosek pozwanego fakt oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste został ujawniony w księdze nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S. o nr (...) w dniu 5 czerwca 2014 roku.

Strona pozwana stała na stanowisku, że z uwagi na wpisanie prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej w dniu 5 czerwca 2014 roku prawo to przed tą datą nie istniało, a istniała jedynie ekspektatywa nabycia tego prawa. Zdaniem pozwanego ustalenia zawarte między stronami pierwotnej umowy o użytkowanie wieczyste co do wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwagi na brak wpisu w księdze wieczystej nie były wiążące dla pozwanego, gdyż nie miały skutku prawnorzeczonego.

Sąd zważył, iż z treści art. 27 u.g.n. wprost wynika, iż wpis do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny, prawotwórczy, a do nabycia prawa użytkowania wieczystego dochodzi w momencie wpisu. Sąd podziela pogląd strony pozwanej, iż chodzi o wpis w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste. Sąd podziela pogląd prezentowany w orzecznictwie, iż „przed dokonaniem wpisu prawa użytkowania wieczystego osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, z wyjątkiem samego prawa” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 roku w sprawie IV CK 272/03).

Stosując powyższe rozważania do oceny stanu faktycznego i prawnego w niniejszej sprawie, Sąd uznał, że G. M. po zawarciu umowy sprzedaży lokalu i oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste przysługiwała ekspektatywa nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w S.. Sąd uznał, iż G. M. zbyła tę ekspektatywę na rzecz W. K. i P. Ż., a oni zbyli ją na rzecz pozwanego. Wprawdzie w orzecznictwie nie ma jednolitego poglądu co do zasad zbywalności ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku w sprawie II CSK 769/14 wskazano, że „w okolicznościach sprawy, dopiero jednak z momentem złożenia wniosku o wpis należałoby uznać, że mamy do czynienia z tak dużym prawdopodobieństwem nabycia prawa przez zbywcę, iż brak wpisu do księgi wieczystej nie może być przeszkodą do przenoszenia ekspektatywy tego prawa na nabywcę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008 nr A, poz. 27 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014r., III CSK 319/13, LEX nr 1489252)”. Sąd zważył, iż taka ocena warunków zbywalności ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego została przyjęta przez Sąd w indywidualnych okolicznościach rozpoznawanej sprawy. Niemniej jako warunek zbywalności ekspektatywy prawa Sąd Najwyższy uznał duże prawdopodobieństwo nabycia prawa przez zbywcę. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał, że wobec zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego i dokonanie wpisu odrębnej własności lokalu, z którą związany był udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej w księdze wieczystej lokalu o nr (...), sytuacja prawna nabywcy użytkowania wieczystego była maksymalnie ukształtowana (w szczególności co do przedmiotu i warunków, w tym opłat za użytkowanie wieczyste, jego celu i okresu trwania), a prawdopodobieństwo nabycia tego prawa było na tyle duże, iż brak wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej nie stał na przeszkodzie zbycia ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego. Dlatego Sąd uznał za skuteczne zbycie ekspektatywy tego prawa kolejno na rzecz W. K. i P. Ż., a następnie na rzecz pozwanego J. N..

Sąd wziął przy tym pod uwagę, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej było przymusowo związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu na rzecz G. M., które to prawo było następnie zbywane na rzecz kolejnych osób. Uznanie, że nie nastąpiło skuteczne zbycie ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ostatecznie na rzecz J. N., prowadziłoby do wniosku, że nawet wpis tego prawa do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej na rzecz J. N. był nieskuteczny (bowiem nie był on stroną umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nie nabył ekspektatywy tego prawa od strony tej umowy). To z kolei podważałoby skuteczność przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz J. N., bowiem odrębna własność lokalu jest przymusowo związana z udziałem w prawie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której lokal ten jest posadowiony. Z tego względu, mając na celu także ochronę nabywcy prawa odrębnej własności lokalu w zaufaniu do treści księgi wieczystej, Sąd uznał, że zbycie ekspektatywy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonane przez G. M., a następnie przez W. K. i P. Ż. na rzecz pozwanego J. N. było skuteczne i powodowało wstąpienie nabywcy ekspektatywy w sytuację prawną zbywcy tego uprawnienia. W konsekwencji J. N. nabył uprawnienie do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr (...) o treści odpowiadającej temu uprawnieniu, przysługującemu pierwotnie G. M.. Dlatego możliwe było dokonanie wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz J. N. w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej o nr (...) w dniu 5 czerwca 2014 roku na jego wniosek. Oznacza to, że z momentem wpisu do księgi wieczystej o nr (...) prawa użytkowania wieczystego na rzecz J. N., pozwany nabył udział wynoszący 24/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S. o treści określonej w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste z dnia 4 stycznia 1999 roku.

Pozwany stał na stanowisku, że wprawdzie nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z momentem wpisu tj. 5 czerwca 2014 roku, ale wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie została skutecznie wobec pozwanego ustalona. Należy podkreślić, że jeśli przyjmujemy, że pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, to musi to być prawo określone, a więc jego przedmiot, czas trwania, cel, na który nieruchomość ma być przeznaczona i wysokość opłat, muszą być ważne ustalone. Pozwany nie mógł nabyć prawa użytkowania wieczystego bez ustalenia jego przedmiotowo istotnych elementów. Dlatego w ocenie Sądu, uznając, iż pozwany J. N. nabył z dniem 5 czerwca 2014 roku udział wynoszący 24/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S., treść tego prawa odpowiadała treści prawa użytkowania wieczystego, określonej w umowie o oddanie

nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste z dnia 4 stycznia 1999 roku zawartej między powódką a G. M.. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ustalona na podstawie w/w umowy wynosiła 7162,84 zł.

Powódka domagała się zasądzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za rok 2015. W 2015 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w S. było wpisane do księgi wieczystej o nr (...), a zatem istniało. Na mocy art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. pozwany jako użytkownik wieczysty był zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za swój udział w użytkowaniu wieczystym w wysokości 7162,84 zł do dnia 31 marca 2015 roku.

Sąd nie uwzględnił zarzutu potrącenia, zgłoszonego przez pozwanego.

Sąd zważył, że pozwany zgłosił do potrącenia z wierzytelnością dochodzoną pozwem wierzytelność o zwrot opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste uiszczony przez niego za rok 2013. Pozwany stał na stanowisku, że opłata uiszczona za rok 2013 była nienależna i podlega zwrotowi.

Zgodnie z art. 498 § 1 i 2 k.p.c. warunkiem potrącenia jest, by obie wierzytelności były:

- wzajemne (strony są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami),
- pieniężne lub miały za przedmiot rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku,
- wymagalne,
- możliwe do dochodzenia przed sądem lub innym organem państwowym.

W niniejszej sprawie wierzytelność dochodzona przez Gminę o zapłatę z tytułu opłaty za użytkowanie wieczystej, jak i wierzytelność zgłoszona do potrącenia przez pozwanego o zwrot nienależnie uiszczony opłaty za użytkowanie wieczyste za 2013 rok mają charakter pieniężny i są możliwe do dochodzenia przed sądem. Sporne między stronami było to, czy wierzytelność przedstawiona przez pozwanego do potrącenia w ogóle pozwanemu przysługuje. Pozwany wskazywał, że uregulował opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2012-2013, mimo iż w tym okresie prawo to nie istniało, bowiem nie było ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej o nr (...). Sąd zważył, przyjmując argumentację pozwanego, iż do czasu wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej o nr (...) przysługiwała mu jedynie ekspektatywa prawa użytkowania wieczystego, której warunki określała umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste przy sprzedaży odrębnej własności lokalu przy ul. (...) w S. z dnia 4 stycznia 1999 roku zawarta przez Gminę M. S. z G. M. (tj. jej przedmiot, czas trwania i opłatę roczną za użytkowanie wieczyste). W ocenie Sądu z uwagi na to, iż użytkowanie wieczyste zostało ujawnione w księdze wieczystej lokalu przy ul. (...) w S. o nr (...) w 1999 roku, jego warunki były na tyle sprecyzowane, że ekspektatywa nabycia tego prawa była zbywalna na rzecz kolejnych nabywców odrębnej własności lokalu przy ul. (...) w S.. W konsekwencji ekspektatywa ta przeszła na rzecz pozwanego, który już na jej podstawie w pełni korzystał z nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność powódki Gminy M. S. w takim zakresie, który odpowiadał zakresowi prawa użytkowania wieczystego. Uiszczony przez pozwanego opłaty roczne za użytkowanie wieczyste za lata 2012-2013 stanowiły wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości gruntowej, będącej własnością powódki, co do której pozwany miał ekspektatywę nabycia prawa użytkowania wieczystego i wykonywał uprawnienia odpowiadające korzystaniu z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Dlatego w ocenie Sądu świadczenia pozwanego za korzystanie z nieruchomości za lata 2012-2013 nie były nienależne, a ich spełnienie czyniło zadość zasadom współzycia społecznego – zasadom uczciwego obrotu. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwanemu nie przysługuje wierzytelność o zwrot opłaty uiszczony za rok 2013. Zatem oświadczenie pozwanego o potrąceniu tej wierzytelności z wierzytelnością powódki dochodzoną w niniejszej sprawie nie wywołało skutku z art. 498 § 2 k.c. i nie spowodowało umorzenia wierzytelności dochodzonej pozwem.

Z powyższych względów Sąd na podstawie art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. zasądził od pozwanego J. N. na rzecz Gminy M. S. kwotę 7162,84 zł.

O odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 §§ 1 i 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 stycznia 2016 roku oraz w brzmieniu obowiązującym po 1 stycznia 2016 roku). Ustawowy termin zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste to 31 marca roku, za który uiszczana jest opłata. Stąd należy stwierdzić, że od dnia 1 kwietnia 2015 roku pozwany popadł w opóźnienie w spełnieniu świadczenia na rzecz powódki, za które należne są odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powództwo zostało uwzględnione w całości. Dlatego Sąd uznał pozwanego za stronę przegrywającą proces i obciążył pozwanego kosztami procesu w całości. Koszty zastępstwa procesowego pozwanego zostały przez pozwanego poniesione. Dlatego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 2050 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powódkę (obejmujących opłatę od pozwu w kwocie 250 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powódki przez pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 1800 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804, z późn.zm.)).

Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika pozwanego o odstąpienie od obciążenia pozwanego kosztami procesu w sprawie. Sąd zważył, iż strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących o trudnej sytuacji finansowej pozwanego czy innych okolicznościach, uzasadniających odstąpienie od ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Ogólne powołanie się na trudną sytuację pozwanego Sąd uznał za niewystarczające do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c.