

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 6 lutego 2018 r.

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

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Szmytke**

Protokolant: Katarzyna Janicka

po rozpoznaniu w dniu: 06.02.2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **S.. P. - Prezydenta Miasta P.**

przeciwko: **(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Plac (...) spółka komandytowa z siedzibą w P.**

o: **zapłatę**

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę: 323.219,29 zł (trzysta dwadzieścia trzy tysiące dwieście dziewiętnaście złotych 29/100) z ustawowymi odsetkami za późnienie od dnia 01.04.2016r. do dnia zapłaty.
2. Kosztami niniejszego procesu obciąża pozwaną w całości i na tej podstawie:
  - a) nakazuje ściągnąć od dopozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę: 16.161 zł tytułem wpisu sądowego, od uiszczenia którego powód był zwolniony;
  - b) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę: 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
3. Wyrokowi w punkcie 1. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

/-/K. Szmytke

## UZASADNIENIE

Powód - Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa pozwem złożonym w dniu 02 sierpnia 2016 r., a skierowanym przeciwko pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Plac (...) spółka komandytowa z siedzibą w P. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, że pozwana zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty 323.219,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania według norm przepisanych, obejmującymi koszty zastępstwa procesowego przysługujące na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 08 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2013 r., poz. 1150 ze zm.) - tytułem zaległej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu będącego własnością powoda położonego w P., przy pl. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki (...) objętego księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych (dalej: nieruchomości).

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwana jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, której to właścicielem jest powód. Pozwana nie uiszcza opłaty rocznej, do czego zgodnie z art. 238 k.c. jest zobowiązana. Mimo wezwań do zapłaty pozwana nie spełnia ciążącego na niej obowiązku.

Dnia 19 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, XVIII Wydział Cywilny, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanej, aby zapłaciła powodowi kwotę 323.219,29 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 01 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo by wniosła w tym terminie sprzeciw do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Dnia 11 października 2016 r. pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wniosła w nim o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że roszczenie jest nieudowodnione co do wysokości, albowiem opłata roczna ustalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 09 maja 2012 r. (sygn. akt I C 2025/10) dotyczyła innej nieruchomości, tj. składającej się z działek nr (...), obręb P., ark. mapy 26 o łącznej powierzchni 3.348 m<sup>2</sup> zapisanej w księdze wieczystej KW (...), podczas gdy nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest pozwana zapisana jest w tej samej księdze wieczystej, ale oznaczona jest działkami nr (...) o łącznej powierzchni 2.875 m<sup>2</sup>. Co za tym idzie, w ocenie pozwanej, powód ustalając wysokość opłaty rocznej dla nieruchomości obejmującej działki (...) zastosował metodę proporcjonalności powierzchni bazując na wysokości opłaty ustalonej dla nieruchomości obejmującej działki (...). Powód nie uwzględnił zatem okoliczności, iż wartość nieruchomości obejmującej działki (...) może mieć inną wartość rynkową. Zdaniem strony pozwanej zaś dla każdej z wyżej wymienionych działek winno być wdrożone postępowanie zmierzające do ustalenia nowych opłat rocznych. Pozwana powołała się również na prawomocne orzeczenie zapadłe na gruncie analogicznego stanu prawnego w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym Poznań - Stare Miasto w P. o sygn. akt XII C 415/13, w którym Sąd oddalił powództwo powoda, z uwagi na niewykazanie wysokości roszczenia. Pozwana podniosła także, iż w związku z pismem powoda z dnia 18 lutego 2016 r. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z wnioskiem o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie to toczy się pod sygn. SKO.UW.42.288.2016 i dopiero ono pozwoli na ustalenie wartości nieruchomości istotnej dla sprawy.

W piśmie procesowym z dnia 09 grudnia 2016 r. (k. 91-95) powód oświadczył, iż popiera powództwo w całości. W jego ocenie poglądy wyrażone przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z dnia 26 listopada 2013 r. (sygn. akt II Ca 961/13) oraz przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. w wyroku z dnia 18 czerwca 2013 r., sygn. akt XII C 415/13, jakoby fizyczny podział nieruchomości i przeniesienie działki do odrębnej księgi wieczystej skutkowało ustaniem obowiązywania dotychczasowej opłaty rocznej – są nietrafne, a orzeczenia te mają charakter incydentalny i nie znajdują oparcia ani w aktualnym orzecznictwie, ani też w doktrynie. Zdaniem strony powodowej wysokość opłaty rocznej została prawidłowo ustalona przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z dnia 09 maja 2012 r. (sygn. akt I C 2025/10). Powód nadmienił, iż dotychczasowa opłata roczna obowiązuje aż do chwili jej ponownej aktualizacji. Następnie wskazał, że Prezydent Miasta P., w piśmie z dnia 18 lutego 2016 r. nie dokonywał aktualizacji opłaty w trybie przepisów u.g.n., a jedynie dokonał jej podziału, proporcjonalnie do powierzchni nowoutworzonych działek.

W piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2017 r. (k. 105-108) pozwana zakwestionowała tezę o incydentalnym charakterze wskazanych przez siebie, w dotychczasowym przebiegu sprawy - wyroków. Wskazała, że taki sam pogląd jak w przywoływanych przez siebie orzeczeniach wyraził Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku wydanym w dniu 01.10.2015r. w sprawie o sygn. akt XVIII .C. 928/15 stwierdzając, że po podziale nieruchomości jej stan prawny różni się od stanu z roku poprzedniego, co powoduje obowiązek nowego naliczania przez powoda – Skarb Państwa opłaty rocznej, która każdorazowo jest wypadkową wartości rynkowej nieruchomości. Czysto matematyczne obliczanie opłaty za użytkowanie wieczyste byłoby sprzeczne z regulacjami zawartymi w u.g.n. Sąd Apelacyjny (po wniesieniu apelacji przez pozwaną od tego orzeczenia) uwzględnił jednak częściowo zarzuty strony powodowej, co spowodowało złożenie przez pozwaną skargi kasacyjnej. Zdaniem pozwanej, nieuprawnione jest również powoływanie się przez powoda na wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 09 maja 2012 r. (sygn. akt I C 2025/10), albowiem dotyczył on nieruchomości składającej się z działek nr (...), nie zaś jak ma to miejsce w niniejszej sprawie działek nr 8/1 i 8/4. Wartości tam wskazane nie mogą zatem stać się podstawą do ustalenia opłaty rocznej dla nieruchomości w takim stanie, w jakim znajdują się one obecnie, albowiem żaden z przepisów prawa nie pozwala na ustalenie opłaty rocznej

proporcjonalnie do zmiany powierzchni nieruchomości. Oznacza to, że powód winien z urzędu dokonać nowej wyceny nieruchomości w obecnym stanie.

Pismem z dnia 04 sierpnia 2017 r. (k. 144-146) pełnomocnik powoda złożył wniosek o zabezpieczenie roszczeń powoda w wysokości 323.219,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 01 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty poprzez obciążenie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z budynkami i urządzeniami stanowiącymi własność użytkownika wieczystego obejmującej działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej o nr KW (...) hipoteką przymusową do łącznej sumy 323.219,29 zł.

Postanowieniem z dnia 25 września 2017 r. (k.186-190) Sąd udzielił stronie powodowej zabezpieczenia powództwa przez obciążenie prawa użytkownika wieczystego oraz budynków i urządzeń stanowiących odrębną własność pozwanej na nieruchomości położonej w P., przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) hipoteką przymusową do kwoty 323.219,29 zł.

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

Pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Plac (...) spółka komandytowa i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr (...). Komplementariuszem pozwanej jest spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr (...) (obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców (k. 8-9, 47-50 i 51-53),

Przedmiotowa nieruchomość, położona w P., przy pl. (...) oznaczona w ewidencji gruntów jako działki (...) objęta księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych stanowi własność państwową. Użytkownikiem wieczystym tegoż gruntu w okresie od dnia 28 czerwca 2006 r. była na podstawie umowy sprzedaży i aktu ustanowienia hipoteki spółka (...) Sp. z o.o. ((...) Spółka Komandytowa), następnie od dnia 15 grudnia 2009 r. do dnia 01 marca 2010 r. spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością "Plac (...)" spółka komandytowa. Dalej, na mocy umowy sprzedaży z dnia 01 marca 2010 r. (akt notarialny, rep. A 10874/2009), użytkownikiem wieczystym stał się (...) Bank Spółdzielczy z siedzibą w P., zaś na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 września 2015 r. (akt notarialny, nr rep. A 11332/2015) użytkownikiem wieczystym stała się pozwana.

W okresie do dnia 17 stycznia 2008 r. nieruchomość składała się z jednej tylko działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...). Wtedy to dokonano podziału tej działki na dwie mniejsze, oznaczone nr 8/1 i 8/2. W dniu 06 lipca 2009r. przestała istnieć nieruchomość, dla której prowadzona była księga wieczysta o nr KW (...), obejmująca działki nr (...), o powierzchni 3.348 m<sup>2</sup>, a w jej miejsce powstały dwie odrębne nieruchomości dla których utworzono księgi wieczyste o nr KW (...) obejmującą zabudowaną małym budynkiem (ok. 200 m<sup>2</sup>) działkę nr (...) o powierzchni 2.370 m<sup>2</sup> oraz KW (...) obejmującą działkę nr (...) o powierzchni 978 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem kamienicy. Następnie, w dniu 08 lutego 2013 r., do księgi wieczystej KW nr (...) przyłączono działkę nr (...) o powierzchni 0,1897 ha, dla której do tej pory prowadzona była księga wieczysta o nr KW (...).

Na przedmiotowej nieruchomości posadowione zostały budynek frontowy – użytkowy o powierzchni 948,7 m<sup>2</sup>, pawilon murowany o powierzchni 237,9 m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny murowany o powierzchni 84 m<sup>2</sup>, pawilon z płyty obornickiej o powierzchni 35 m<sup>2</sup>, budynek biurowy, dwa budynki handlowo-usługowe i budynek transportu i łączności. Wszystkie one stanowią odrębny przedmiot własności.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** odpis zupełny z Księgi Wieczystej nr KW (...) (k. 10-25),

Pismem z 27 lipca 2000 r. została ustalona opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni łącznej 3.348 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej o nr KW (...) na kwotę 195.858 zł.

Pismem z dnia 11 grudnia 2008 r. (znak: GN. (...) -1-329/06, A-638 l.dz. 111208-1514) Prezydent Miasta P. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości ustalając jednocześnie nową opłatę na kwotę 376.395,90 zł.

Na skutek sprzeciwu użytkownika wieczystego Sąd Okręgowy w Poznaniu, wyrokiem z dnia 09 maja 2012 r. sygn. akt I C 2025/10, ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy Pl. (...), oznaczonej geodezyjnie dz. na 8/1 i 8/2 o łącznej powierzchni 3.348 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) jest uzasadniona w kwocie 376.395,90 zł.

Pismem z dnia 08 grudnia 2015 r. Prezydent Miasta P. zawiadomił Wydział Finansowy i Wydział Gospodarki Nieruchomościami, w oparciu o § 49 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38 z dnia 2 maja 2001 r., poz. 454) na podstawie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 29 września 2015 r. i orzeczenia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. DZ.KW./ (...) z dnia 12 października 2015 r., iż dokonano w operacie ewidencji gruntów zmiany polegającej na wpisaniu pozwanej jako właściciela/władającego nieruchomości oznaczonymi nr dz. 8/1 i 8/4. Łączna powierzchnia tych działek została określona na 0,2875 ha.

Dnia 31 grudnia 2015 r. pozwana zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy Pl. (...), składającej się z działek na 8/1 i 8/4 o powierzchni 2.875 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona była księga wieczysta o nr KW (...) dokonana w piśmie z dnia 18 lutego 2016 r. (GN-XI. (...).2.987.2016, nr sprawy: A- (...)) (...) Urzędu Miasta P. jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona w innej wysokości, ewentualnie o stwierdzenie nieważności aktualizacji nowej opłaty rocznej dokonanej w piśmie z dnia 18 lutego 2016 r. (GN-XI. (...).2.987.2016, nr sprawy: A- (...)).

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** zawiadomienie z dnia 8 grudnia 2015 r. nr zmiany (...) (k. 26), zawiadomienie z dnia 8 grudnia 2015 r. nr zmiany (...) (k. 27), wniosek o ustalenie opłaty rocznej (k. 79-84),

Pismem z dnia 18 lutego 2016 r. powód przesłał pozwanej informację o opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zgodnie z którą opłata roczna za użytkowanie wieczyste stanowiąca 3 % wartości gruntu wynosi 323.219,29 zł i obowiązuje od dnia 01 stycznia 2016 r. Pozwana została również pouczona, iż opłata winna być uiszczana do dnia 31 marca każdego roku, z góry na dany rok, bez odrębnego wezwania. Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 18 lutego 2016 r. W zakresie szczegółowego trybu i sposobu naliczania opłat, powód odesłał pozwaną do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774).

Pismem z dnia 01 czerwca 2016 r., doręczonym pozwanej w dniu 03 czerwca 2016 r., powód wezwał pozwaną do zapłaty zobowiązania w wysokości 323.219,29 zł

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** pismo z dnia 18 lutego 2016 r. (k. 28-30), wezwanie do zapłaty z dnia 1 czerwca 2016 r. (k. 31-32

Strony załączyły również do akt sprawy kserokopie wyroków sądów powszechnych dotyczących sporów powoda i poprzedników prawnych pozwanej oraz podmiotów z pozwaną powiązanych o wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. XII.C. 415/13 Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., XII Wydział Cywilny w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. przeciwko spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółka komandytowa w P. oddalił powództwo o zapłatę.

W powyższej sprawie spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółka komandytowa w P. (dalej: (...)) była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej należącej do Skarbu Państwa. Nieruchomość objęta użytkowaniem wieczystym została następnie podzielona na dwie mniejsze, z których tylko jedna była dalej użytkowana

przez R. (...). W ocenie R. (...) w wyniku takiego podziału doszło do zmiany wartości gruntu, a zatem Skarb Państwa powinien był dokonać ponownej wyceny gruntu, a nie obliczać opłatę roczną w sposób proporcjonalny do wielkości wydzielonej nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że z uwagi na fakt, iż opłata była ustalona dla nieruchomości obejmującej obie działki, to po zbyciu przez R. (...) prawa użytkowania wieczystego działki (...), właściwy organ winien ustalić opłatę roczną dla każdej z tych działek odrębnie, dokonując ich wyceny albowiem przy wycenie każdej z tych działek znaczenie mają takie aspekty jak ich położenie, dostęp do drogi, zagospodarowanie, wielkość, kształt etc. A zatem zastosowanie proporcjonalnego rozliczenia dotychczasowej opłaty na wydzielone działki jest niezasadne. Dalej Sąd wskazał, że żadna norma nie daje podstaw do przyjęcia proporcjonalnego rozdzielenia ustalonej w innych okolicznościach prawnych opłaty wg powierzchni działek.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł Skarb Państwa, jednakże Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy, w wyroku z dnia 26 listopada 2013 r. oddalił tę apelację. Sąd Okręgowy podzielił w powyższym postępowaniu zapatrywanie Sądu Rejonowego, że odmienne zagospodarowanie działek powoduje, iż ich wartość nie jest identyczna, a co za tym idzie, ustalona dotychczas opłata roczna dla działek (...), nie może być stosunkowo przeliczona na opłatę dla działki (...). Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że możliwa jest aktualizacja opłaty rocznej w sytuacji, gdy ulegnie zmianie wartość nieruchomości, zaś aktualizowaną opłatę ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie Sądu Okręgowego, przepisy u.g.n. nie przewidują możliwości ustalania wysokości opłaty rocznej dla nowo powstałej odrębnej nieruchomości, na którą rozciąga się uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego w sposób, jaki zaproponował Skarb Państwa. Nawet gdyby przyjąć taką koncepcję za słuszną, to użytkownik wieczysty nie miałby prawa skutecznie zaskarżyć wysokości takiej opłaty rocznej. Ponadto wraz z utworzeniem odrębnej księgi wieczystej dla działki nr (...), uzyskała ona odrębny byt prawny. Sąd orzekł, iż nie narusza powagi rzecz osądzonej ustalenie że opłata roczna ustalona dla nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta KW o nr (...) była wiążąca także dla działki (...) ale tylko do momentu zapisania jej w nowej księdze wieczystej.

**Dowód:** wyrok Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P., XII Wydział Cywilny z dnia 18 czerwca 2013 r., sygn. akt XII C 415/13/8 (k. 54-61), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt II Ca 961/13 (k. 62-78)

Z powództwa Skarbu Państwa przeciwko R. (...) toczyła się przed (...) Sądem Okręgowym, pod sygn. akt XVIII.C. 928/15 - sprawa o zasądzenie kwoty 394.723,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania wg. norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego. Roszczenie to stanowiło różnicę między nową a dotychczasową wysokością opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) za rok 2009 tj. kwoty 180.537,89 zł oraz opłat rocznej w wysokości 132.122,76 zł za rok 2010 za działkę (...) za okres od 01 stycznia 2010 r. do dnia 30 czerwca 2010 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 01 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu odrzucił pozew w części dotyczącej roszczenia o zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) za rok 2010 co do kwoty 22.411,11 zł z ustawowymi odsetkami, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 180.537,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 marca 2015 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie tj. co do zapłaty z tytułu opłaty rocznej za rok 2010 od działki nr (...) oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 01 czerwca 2016 r. (sygn. akt I A Ca 1501/15) zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 01 października 2015 r. w pkt 3 w ten sposób, że zasądził od R. (...) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 138.507,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 marca 2015 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części oddalił powództwo; w pkt 4 w ten sposób, że zasądził od R. (...) na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 4.474,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w pkt 5 nakazał ściągnąć od R. (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 15.987,00 zł tytułem części opłaty sądowej; w pozostałym zakresie apelację Skarbu Państwa oddalił, oddalił również apelację R. (...) i zasądził od

R. (...) na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 8.970 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, jak też nakazał ściągnąć od R. (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6.926 zł tytułem części opłaty od apelacji, od uiszczenia której Skarb Państwa był zwolniony.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, iż opłata roczna ustalona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 09 maja 2012 r. w sprawie o sygn. akt I C 2025/10 wiąże nie tylko strony owego postępowania, ale również Sąd Apelacyjny. Ponadto żadna ze stron, tj. ani Skarb Państwa, ani też użytkownik wieczysty, nie zakwestionowali skutecznie wysokości opłaty rocznej. W ocenie Sądu, ten fakt czynił bezzasadnym rozważania, czy wydzielenie działki (...) i założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej miałyby wpływ na wysokość opłaty rocznej.

**Dowód:** wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I Wydziału Cywilnego z dnia 01 czerwca 2016 r., sygn. akt I A Ca 1501/15 (k. 9797-100)

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 01 czerwca 2016 r. (sygn. akt I A Ca 1501/15) R. (...) złożyła skargę kasacyjną, w której zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to w szczególności art. 81 u.g.n. poprzez przyjęcie, że pozwana winna była żądać aktualizacji opłaty rocznej mimo, iż wskutek podziału nieruchomości, nieruchomość dla której pierwotnie ustanowiono opłatę roczną, przestała istnieć, co wynikało z wcześniejszych prawomocnych wyroków, błędną wykładnię art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. poprzez przyjęcie, że uregulowanie przez ustawodawcę terminu uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste do dnia 31 marca z góry za dany rok uniemożliwia rozliczenie opłaty rocznej proporcjonalnie do czasu trwania podstawy do naliczania tej opłaty i niezależnie od zmian stanu faktycznego i prawnego, błędną wykładnię art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. poprzez przyjęcie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter jednolity i nie podlega redukcji, przez co niemożliwym jest proporcjonalne zmniejszenie opłaty rocznej w przypadku, gdy dotychczasowa opłata przestała obowiązywać, błędną wykładnię art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. poprzez przyjęcie, że obowiązek powoda do nowego naliczenia opłaty rocznej dla nowopowstałych nieruchomości powstał dopiero z dniem 01 stycznia 2010 r., a nie wraz z momentem podziału nieruchomości, tj. z dniem 06 lipca 2009 r. skoro przestała istnieć nieruchomość, dla której wcześniej ustalono opłatę, naruszenie art. 78 u.g.n. poprzez przyjęcie, że doszło do prawidłowej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości poprzez proporcjonalne do powierzchni rozdzielenie dotychczasowej opłaty, a także naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to w szczególności art. 365 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie, iż wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 18 czerwca 2013 r. (sygn. akt XII C 415/13) utrzymanym w mocy przez Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt II Ca 961/13 zostało przesądzone, że wskutek podziału nieruchomości przestała obowiązywać dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona dla nieruchomości przed podziałem, art. 231 i 233 §1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w następstwie błędów polegających na niewłaściwym ustaleniu stanu faktycznego, a w szczególności pominięcie wyroków Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 18 czerwca 2013 r. sygn. akt XII C 415/13 oraz Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt II Ca 961/13, art. 316 k.p.c. poprzez wyrokowanie na podstawie nieaktualnego stanu faktycznego i prawnego tj. bez uwzględnienia dokonanego podziału nieruchomości, art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, a w konsekwencji pominięcie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów i dowodów.

Pozwana wniosła o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na istotne zagadnienie prawne oraz zaistniałe rozbieżności w orzecznictwie, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 18 października 2017 r. (sygn. akt II CSK 53/17) w sprawie z powództwa Skarbu Państwa przeciwko R. (...) po rozpoznaniu skargi kasacyjnej R. (...) od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 01 czerwca 2016 r., sygn. akt I A Ca 1501/15 oddalił skargę kasacyjną i zasądził na rzecz Skarbu Państwa od R. (...) kwotę 7.200 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

**Dowód:** skarga kasacyjna od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2016 r., sygn. akt I A Ca 1501/15 (k. 109-125), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2017 r., sygn. akt II CSK 53/17

Powyższy stan faktycznych Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie z art. 244 k.p.c. dokumentem urzędowym jest dokument sporządzony w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organizacje państwowe w zakresie ich działalności, jak również organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organizacje pozarządowe w zakresie zleconych im przez ustawę spraw z dziedziny administracji publicznej. Zgromadzone dowody z dokumentów prywatnych, Sąd uznał za w pełni wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, że w toku procesu nie zostały ujawnione jakiegokolwiek podstawy uzasadniające odmówienie tym dokumentom przymiotu wiarygodności bądź autentyczności.

### ***Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje***

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z art. 232 § 1 k.c., grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obok własności i ograniczonych praw rzeczowych. Należy ono do tzw. praw powierzchniowych dających możliwość długotrwałego korzystania z cudzego gruntu. Stanowi ono dla Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków alternatywną w stosunku do sprzedaży postać rozporządzania należącymi do nich gruntami.

Zgodnie zaś z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty opłaty rocznej, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego (art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n.). W niniejszej sprawie pozwana takiego wniosku nie złożyła, a zatem wiążący był wyżej opisany termin.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyr. z 26.2.2002 r. (I CKN 1516/99, OSNC 2003, Nr 2, poz. 23) wskazał, że opłata roczna stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu w granicach określonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej w oparciu o art. 67 u.g.n. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 7 u.g.n. wynosi w niniejszej sprawie 3%.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlegać może aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do SKO właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Na podstawie art. 80 u.g.n. od orzeczenia SKO właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

W powyższej sprawie w istocie niesporne było, że pozwana nie uiszczała opłaty rocznej. Spór dotyczył tego, czy wobec zmiany powierzchni użytkowanego gruntu, zaistniałej wskutek wydzielenia i odłączenia jednych działek do innych ksiąg wieczystych, a przyłączania do pierwotnej księgi wieczystych innych działek ustal stan związania opłatą roczną ustaloną dotychczas w postępowaniu sądowym oraz czy taką opłatę można było bez obowiązku aktualizacji przeliczyć proporcjonalnie do zmienionej powierzchni nieruchomości.

Prawomocność materialna orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania, że w danej sytuacji faktycznej, stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia. Tymczasem, przy wykładni zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, decydujące znaczenie ma dyrektywa interpretacyjna zawarta w zasadzie autonomii jurysdykcyjnej sądu, powiązana z zasadą niezawisłości sędziów i zasadą swobodnej oceny dowodów.

Wyrażona w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca prawomocnego orzeczenia odnosi się zarówno do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia, jak i mocy wiążącej rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Jednakże stan związania odnosi się do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów. Jedynie w szczególnych przypadkach, zwłaszcza przy orzeczeniach oddalających powództwo lub wnioskach w postępowaniu nieprocesowym, gdy z sentencji orzeczenia nie wynika przedmiotowy zakres rozstrzygnięcia doniosłe dla ustalenia granic mocy wiążącej mogą być motywy rozstrzygnięcia, ale tylko w takich granicach, w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są konieczne dla wyjaśnienia jego zakresu, tj. zakresu w jakim indywidualizują jego sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu.

Instytucja prejudycjalności zachodzi tylko wówczas, gdy pomiędzy prawomocnym orzeczeniem oraz toczącą się sprawą zachodzi szczególny związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy, a nadto dotyczy rozstrzygnięcia dokonanego w stosunku do tych samych stron lub podmiotów objętych rozszerzoną prawomocnością orzeczenia. Nie każda kwestia wstępna rozstrzygnięta wcześniej, ma rangę kwestii prejudycjalnej w innym późniejszym postępowaniu, nawet między tymi samymi stronami.

W przywołanych przez strony wyrokach i stanach faktycznych i prawnych, które legły u podstaw ich wydania, nie istnieją zależności o charakterze prejudycjalnym. Jakkolwiek w sprawach tych występował tożsamy problem prawny, ale rozstrzygnięcie w tym zakresie we wcześniejszym postępowaniu nie korzysta z mocy wiążącej w postępowaniu późniejszym. Sąd Okręgowy jest więc uprawniony do poczynienia zarówno własnych ustaleń, jak i dokonania własnej oceny prawnej roszczenia.

Ustawodawca w art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. przesądził, że za użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, które wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za cały rok. W ust. 6 ustawodawca postanowił, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna za rok, w którym prawo wygasło podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Nie została natomiast uregulowana w ustawie taka sytuacja, w której w czasie wykonywania prawa użytkowania wieczystego użytkownik dokonuje podziału nieruchomości na dwie lub więcej odrębne działki geodezyjne i jedną z nich wyłącza do odrębnej księgi wieczystej tworząc odrębne nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 1 pkt 2 u.k.w.h.). O ile jednak księgi wieczyste są prowadzone w systemie realnym, bo dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta, o tyle przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest grunt. Art. 4 ust. 1 u.g.n. wysławia autonomiczną definicję nieruchomości stanowiąc, że nieruchomością jest grunt wraz z częściami składowymi, a więc ma do niej zastosowanie norma z art. 46 § 1 k.c. określająca nieruchomość



jako część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Takie pojmowanie nieruchomości na potrzeby tej ustawy jest uzasadnione zważywszy, że w przypadku ustanowienia prawa użytkownika wieczystego innemu podmiotowi przysługuje prawo własności gruntu a innemu podmiotowi prawo do wykonywania uprawnień określonych w art. 233 k.c. Zasadniczym uprawnieniem użytkownika wieczystego jest prawo do korzystania z cudzego gruntu i opłata roczna stanowi ekwiwalent za korzystanie z nieruchomości w granicach określonych przez umowę. Wydzielenie części gruntu przez użytkownika wieczystego do innej księgi wieczystej pozostaje bez znaczenia dla jego uprawnień i obowiązków, a ma znaczenie jedynie dla właściciela w celu określenia wieczystoksięgowego nieruchomości, do której przysługuje mu prawo własności. Podstawą prawną obowiązku uiszczenia opłaty rocznej jest stosunek obligacyjny, a więc umowa, z którą ustawa wiąże powstanie i coroczną płatność opłaty w wysokości ustalonej w procedurze ustalenia pierwszej opłaty rocznej i w procedurze aktualizacji opłaty rocznej (art. 71 i n. u.g.n.). Po podziale nieruchomości przez użytkownika wieczystego nie następuje wygaśnięcie prawa użytkownika wieczystego, nie zmienia się treść umowy i nie zmienia się ani zakres, ani treść uprawnień użytkownika wieczystego, a zatem nie ma podstaw do stosowania art. 71 ust. 6 u.g.n. Racjonalnym więc działaniem właściciela gruntu jest proporcjonalne do zakresu korzystania z prawa rozdzielenia opłaty między nowopowstałe nieruchomości objęte umową, zwłaszcza, że opłata za wieczyste użytkowanie jest związana z konkretnym węzłem prawnym, a nie z nieruchomością i adresatem obowiązku jest użytkownik wieczysty.

W sprawie o zapłatę opłaty rocznej, prawomocnie ustalonej, sąd nie ma kognicji do dokonania aktualizacji opłaty rocznej, nawet jeżeli stan faktyczny uległ zmianie. Podstawą prawną uiszczenia opłaty jest umowa, a praworzeczowy charakter opłaty wynika ze związku z nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste i jej wartością. Nie można wykluczyć, że w wyniku podziału wartość jednej z nieruchomości nowopowstałych ulegnie zmianie, lecz w takiej sytuacji użytkownik wieczysty może skorzystać z procedury aktualizacyjnej określonej w art. 81c u.g.n., z której to możliwości pozwana nie wyczerpała.

W powyższej sprawie postępowanie aktualizacyjne zostało zainicjowane przed podziałem nieruchomości i założeniem drugiej księgi wieczystej, a zakończone prawomocnym wyrokiem sądu ustalającym wysokość opłaty rocznej, wiążącym wszystkie sądy z mocy art. 365 k.p.c. Na skutek ustalenia nowej opłaty poprzednia przestała obowiązywać, a więc nie znajduje uzasadnienia odwoływanie się przez pozwaną do jej wysokości. Utworzenie dwóch nieruchomości wieczystoksięgowych z jednej nie powoduje wygaśnięcia opłaty ustalonej w toku postępowania aktualizacyjnego i odzicia poprzedniej opłaty. W przypadku podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na dwie nieruchomości wieczystoksięgowe dotychczasowa prawomocnie ustalona opłata roczna nadal obowiązuje do czasu jej aktualizacji dokonanej na podstawie art. 77 i n. u.g.n.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 323.219,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w pkt 1 sentencji wyroku. Za datę początkową naliczania odsetek Sąd przyjął dzień następnny po ostatnim dniu płatności opłaty rocznej, to jest 31 marca 2016 r.

W pkt 2 wyrok Sąd orzekł o kosztach i nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 16.161 zł tytułem wpisu sądowego, od uiszczenia którego powód był zwolniony. Art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 t.j.) stanowi, iż Skarb Państwa nie ma obowiązku uiszczenia opłat. Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie została ustalona na kwotę 323.220 zł, zatem opłata stosunkowa (5% od w.p.s.) na kwotę 16.161 zł. Zgodnie z art. 113 ust. 1 kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Natomiast o kosztach zastępstwa procesowego strony powodowej Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 t.j.) w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu.

W pkt 3 Sąd nadał wyrokowi w pkt 1 rygor natychmiastowej wykonalności, a to na podstawie art. 333 § 2 k.p.c.

/-/ K. Szmytke