

Sygn. akt I ACa 831/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 kwietnia 2019 r. sygn. akt I C 1074/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej (...) spółki jawnej w K. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel SSO Izabella Dyka

sygn. akt I ACa 831/19

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 listopada 2020 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 38 a 88 m<sup>(2)</sup> oraz działki nr (...) o pow. 54 a 70 m<sup>(2)</sup>, łącznie o pow. 93 a 58 m<sup>(2)</sup>, położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.w K., wynosi 18 618, 68 zł. od dnia 1

stycznia 2015 r., 61 393, 63 zł. od dnia 1 stycznia 2016 r., 104 168, 58 zł. od dnia 1 stycznia 2017 r. oraz rozliczył koszty procesu i koszty sądowe.

Podstawę wyroku stanowiły następujące ustalenia stanu faktycznego:

1/ Użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) składającej się z działek o nr ew. (...)P., o łącznej pow. o, 958 ha powstało z mocy prawa na rzecz Przedsiębiorstwa (...) w K. z dniem 5 grudnia 1990 r. Stwierdzenie powstania prawa użytkowania wieczystego nastąpiło na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego w K. z dnia 19 października 1994 r.

2/ Na mocy umowy sprzedaży z dnia 19 grudnia 2003 r. strona powodowa (...) spółka jawna w K. nabyła od Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w K. użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. W pkt VII umowy sprzedaży strony wniosły, aby na podstawie umowy oraz dołączonych do niej dokumentów założyć księgę wieczystą dla nieruchomości i w jej dziale II wpisać jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków, budowli i urządzeń spółkę (...) sp. j. z siedzibą w K.. Rozpoznając powyższy wniosek, Sąd Rejonowy dla K. w K.założył księgę wieczystą nr (...) dla przedmiotowej nieruchomości. Niezgodnie jednak z wnioskiem Sąd określił typ księgi wieczystej jako „Nieruchomość gruntowa”, a jako właściciela wpisał powodową spółkę.

3/ Następnie Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. złożył pozew skierowany przeciwko (...) sp. j. w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i prawomocnym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla K. w K.uzgodnił treść księgi wieczystej KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zmianę dotychczasowego typu księgi wieczystej z „nieruchomość gruntowa” na „grunt oddany w użytkowanie wieczyste”, a następnie w Dziale I –Sp „Spis praw związanych z własnością” odpowiednio w rubryce „okres użytkowania” - 2089-12-05, a w rubryce „sposób korzystania” – nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste. Powodową spółkę wykreślono jako właściciela i wpisano prawo własności na rzecz Skarbu Państwa, a (...) sp. j. jako użytkownika wieczystego.

4/ Pismem z dnia 1 sierpnia 2014 r. Prezydent Miasta K. dokonał wypowiedzenia powodce dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącej 9 309, 34 zł, proponując nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości gruntu w kwocie 177 222, 75 zł. Wobec złożenia przez stronę powodową wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona oraz na skutek złożenia odwołania od orzeczeniem z dnia 16 maja 2017 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., powodowa spółka złożyła skuteczny sprzeciw.

5/ Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o łącznej pow. o,9358 ha, położonej w K. obręb ewidencyjny nr (...)w jednostce ewidencyjnej P., z wyłączeniem części składowych gruntu, według stanu i w poziomie cen na dzień 1 stycznia 2015 r. wyniosła 3 472 286 zł.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji, odwołując się do treści art. 77 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) Sąd ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, w wysokości określonej w sentencji wyroku - winformacje o jednostceorzeczenia sądów oparciu o opinię biegłego ustalającą wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości Sąd uznał, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, stosownie do dyspozycji art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 u.g.n. oraz 77 ust. 2a u.g.n. wynosi: - od dnia 01.01.2015 r. – 18 618, 68 zł (2x 9 309, 34 zł); - od dnia 01.01.2016 r. – 61 393, 63 zł (2x 9 309, 34 zł + (104 168, 58 zł – 2x 9 309, 34 zł) : 2) oraz - od dnia 01.01.2016 r. kwotę 104 168, 58 zł, stanowiącą 3% ustalonej, łącznej wartości tych nieruchomości (3% x 3 472 286 zł).

Następnie Sąd odniósł się do zarzutów strony powodowej, kwestionującej skuteczność wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste z uwagi na pogląd, że prawo użytkowania wieczystego nabyła ona dopiero w dacie złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej z dnia 2 września 2016 r., którego treść odpowiadała wyrokowi Sądu Okręgowego

dla K. w K.z dnia 18 grudnia 2015 r. Strona powodowa twierdziła bowiem, że w dacie wysokości dotychczasowej opłaty nie była użytkownikiem wieczystym, skoro prawo to zostało ujawnione dopiero na skutek w/w wniosku.

Zarzuty te Sąd uznał za bezzasadne. Wskazał, że co do zasady oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, na co wskazuje art. 27 u.g.n. Przepis ten określa zatem w jakim momencie dochodzi do nabycia prawa użytkowania wieczystego. Wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Z drugiej jednak strony, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (dalej u.k.w.h.) wpis prawa użytkowania wieczystego ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis. Ma on zastosowanie do wpisów o charakterze zarówno deklaratoryjnym, jak i konstytutywnym. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podniósł, że w przypadku, gdy wpis danego prawa w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, prawo to powstaje z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego wpis. A zatem, stosownie do treści art. 29 u.k.w.h., skutki wpisu są wiążące z chwilą złożenia wniosku o jego dokonanie bądź wszczęcie postępowania z urzędu.

W ocenie Sądu wpisanie strony powodowej jako właściciela nieruchomości, a nie użytkownika wieczystego przez Sąd Rejonowy dla K.stanowiło omyłkę, która skutkowałą nie rozpoznaniem właściwego wniosku o wpis do księgi wieczystej. Dopiero na skutek pozwu wniesionego przez pozwanego, Sąd Rejonowy dla K. w K., w dniu 18 grudnia 2015 r., wydał wyrok mocą którego orzekł o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dopiero po tym orzeczeniu doszło do wpisania w księdze wieczystej, w sposób prawidłowy, zarówno właściciela jak i użytkownika wieczystego. Wyrok ten nie kreował nowego stanu prawnego, lecz ustalał jego treść. Podkreślił Sąd, iż znaczenie konstytutywne wpisu prawa wieczystego użytkowania orzeczenia wyraża się w tym, że jego przedmiotem nie jest deklaracyjne potwierdzenie stanu prawnego, ale ustanowienie, zmiana, zniesienie stosunku prawnego. Orzeczenie ustalające, że Spółka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dacie orzekania, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. jest wiążące dla Sądu Okręgowego.

W konsekwencji powyższych rozważań uznał Sąd, że orzeczenie uzgadniające treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustalało, że wniosek o wpis do księgi wieczystej użytkownika wieczystego – strony powodowej, został złożony prawidłowo i prowadził do skutecznego nabycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez powodową Spółkę. Tym samym słuszny był wniosek, że wpis strony powodowej jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego miał moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis tego prawa. Z kolei prawidłowe wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela, w miejsce błędnie wpisanej strony powodowej miało charakter deklaratoryjny, bowiem przedmiotem tego wpisu było uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie można przyjąć iż data złożenia wniosku o dokonanie prawidłowego wpisu jest datą nabycia przez powodową spółkę prawa użytkowania wieczystego.

W tym stanie rzeczy – w ocenie Sądu – dokonane przez pozwaną Skarb Państwa wypowiedzenie z dnia 1 sierpnia 2014 r. było skuteczne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując że strona powodowa wygrała w 62%, a przegrała w 38%. O nieuiszczonych wydatkach na opinie biegłego orzekł na podstawie art. 113 u.k.s.c.

Strona powodowa wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 27 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegającą na nietrafnym przyjęciu, że w chwili złożenia oświadczenia o aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, doszło do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz powodowej spółki, pomimo, iż w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości brak było wpisu prawa użytkowania wieczystego, który to wpis na podstawie art. 27 u.g.n. ma charakter konstytutywny;

- naruszenie art. 78 u.g.n., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane pismem z dnia 1 sierpnia 2014 r. było skuteczne pomimo, iż na ten dzień brak było wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości prawa użytkowania wieczystego na rzecz powodowej

spółki i wpis ten został dokonany dopiero 20 grudnia 2016 r. na wniosek z dnia 2 września 2016 r. którego podstawę stanowił wyrok Sądu Rejonowego dla K. w K.z dnia 18 grudnia 2015 r. nakazujący uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

- naruszenie art. 10 w zw. z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegającą na przyjęciu, że wyrok zapadły w sprawie dotyczącej uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wywołuje skutek ex tunc, podczas gdy wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej wywołuje skutki ex nunc, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego uznania, iż dokonany na podstawie wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wpis prawa użytkowania wieczystego miał moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis tego prawa, podczas gdy moc wsteczna wpisu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości może sięgać nie dalej niż do chwili złożenia przez pozwanego na podstawie wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

- naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla objętej postępowaniem nieruchomości prawa własności na rzecz powodowej spółki dokonany na wniosek zawarty w ust. VII aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2003 r. nie ma charakteru wiążącego, podczas gdy wpis ten, do czasu jego prawomocnej zmiany, jak każde inne prawomocne orzeczenie, miał charakter wiążący;

- naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że przy wpisie księdze wieczystej prowadzonej dla objętej postępowaniem nieruchomości prawa własności na rzecz powodowej Spółki, sąd wieczystoksięgowy nie działał na podstawie wniosku zawartego w ust VII aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2003 r. Rep (...)lecz w tym zakresie sąd wieczystoksięgowy mógł działać z urzędu,;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na wyprowadzeniu z materiału dowodowego wniosku, który z niego nie wynika, a to w postaci tego, że wniosek zawarty w ust VII aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2003 r. Rep (...) był czy nie był w ogóle wykonany, podczas gdy na podstawie tego wniosku została w szczególności założona nowa księga wieczysta o obecnym numerze (...) z wpisem własności na rzecz powodowej spółki.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów powodowa spółka wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez ustalenie, że sporna aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, dokonana pismem Prezydenta Miasta K. z dnia 1 sierpnia 2014 roku, znak: (...) jest nieuzasadniona oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję o według norm przepisanych.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. W istocie ustalenia te nie są sporne, a kontrowersje dotyczą jedynie ich oceny prawnej, w tym w szczególności w zakresie konsekwencji prawnych wynikających z faktu ujawnienia w księdze wieczystej nabycia przez powodową spółkę użytkowania wieczystego po dacie, w której Skarb państwa dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty za to użytkowanie wieczyste. Także zarzut zawarty w apelacji, a skonstruowany jako odwołujący się do rzekomego naruszenia art. 233 k.p.c., nie dotyczy sfery faktycznej lecz prawnej.

Zważyć przy tym należy, że żadna ze stron nie kwestionuje aktualnie ustalonej wartości nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki oraz wysokości i sposobu ustalenia przez Sąd I instancji opłaty rocznej. Przedmiotem wszelkich zarzutów jest wyłącznie ocena prawna skuteczności wypowiedzenia wysokości tej opłaty w

sytuacji, w której w dacie złożenia oświadczenia powódka nie była ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości jako użytkownik wieczysty.

Podniesione w tym zakresie przez apelującą zarzuty nie zasługują na aprobatę, a Sąd Apelacyjny w pełni podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną.

I tak, nie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.). Zgodnie z tym przepisem 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. Charakter tego wpisu należy zatem ocenić jako konstytutywny. Jednakże przepis art. 27 u.g.n. dotyczy de facto warunków skuteczności zawarcia m. in. umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego, którą uzależniono od dokonania wpisu w księdze wieczystej, nie zaś daty powstania lub przeniesienia tego prawa. Przepis ten nie wyłącza bowiem stosowania przepisu art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), który w swej treści stanowi, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Wpis ma charakter konstytutywny, ale działa z mocą *ex tunc*. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.11.2013 r., sygn. akt I SA//WA 1171/13 LEX nr 1406395).

Przenosząc powyższe rozważania do badanych zarzutów należy wskazać, że nie ulega wątpliwości i nie było kwestionowane przez powodową spółkę w toku procesu, że użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) składającej się z działek o nr ew.(...) obręb (...)P., o łącznej pow. o, 958 ha powstało z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. na rzecz Przedsiębiorstwa (...) w K. - co stwierdziła decyzja Urzędu Wojewódzkiego w K. z dnia 19.10.1994 r. Przedsiębiorstwo (...) sprzedało to prawo użytkowania wieczystego powódce umową z dnia 19.12.2003 r. w formie aktu notarialnego. Zatem do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na powodową spółkę na mocy tej umowy doszło i nie kwestionowała ona wówczas swojego statusu użytkownika wieczystego nieruchomości. Jedynie na skutek błędu sądu wieczystoksięgowego nie został prawidłowo rozpatrzony wniosek z ust. VII umowy, aby dla nieruchomości złożonej z działek o nr ew. (...) założyć księgę wieczystą i dokonać wpisania (...) sp. j. z siedzibą w K. jako użytkownika wieczystego. Sąd Rejonowy niezgodnie z wnioskiem wpisał jako właściciela nieruchomości gruntowej powódkę. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji niesłusznie przyjął, że wniosek o wpis nie został rozpoznany – podlegał on rozpoznaniu tyle że błędnemu, nieodpowiadającemu jego treści. Sąd wieczystoksięgowy nie działał wówczas niezgodnie z art. 626<sup>(8)</sup> § 1 k.p.c. z urzędu, lecz błędnie odczytał prawidłowy wniosek o wpis - księga wieczysta została założona, jednak nie takiego rodzaju jaka miała zostać utworzona i ze źle wpisanym stanem prawnym – prawem własności nieruchomości na rzecz powódki, a nie jako użytkownika wieczystego.

Wyrokiem zaś z dnia 18.12.2015 r. Sąd Rejonowy dla K. w K. na skutek pozwu Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że prawidłowo określił powódkę jako użytkownika wieczystego, a Prezydenta Miasta K. jako właściciela spornych nieruchomości. Zatem wyrok ten usunął dotychczasową niezgodność stanu prawnego, który był ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości i nakazywał ujawnienie rzeczywistego, prawidłowego stanu prawnego tej nieruchomości, jako oddanej w użytkowanie wieczyste powódce, a nie będącej jej właścicielem. Prawdą jest, że Sąd w postępowaniu dotyczącym żądania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. bada stan prawny nieruchomości na datę zamknięcia rozprawy i orzekania. Jednak jednocześnie orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny i uwzględniając powództwo sąd jedynie czyni ustalenia w zakresie treści obiektywnie istniejącego prawa. Tym samym poprzez uwzględnienie powództwa wyrokiem z dnia 18.12.2015 r. Sąd Rejonowy nie ukształtował na nowo prawa użytkowania wieczystego, lecz odnosił się do prawa, które istniało i przysługiwało skonkretyzowanemu podmiotowi – powodowej spółce. Zważyć należy, że przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego powstało z początkiem lat 90-tych ubiegłego wieku, a po jego zbyciu na rzecz powodowej spółki w 2003 r., na skutek błędnych wpisów sądu wieczystoksięgowego, nie wygasło. Od czasu zawarcia umowy przez powódkę w 2003 r. nie było żadnych zmian stanu prawnego nieruchomości. Nie sposób zatem twierdzić, że przedmiotowe prawo zostało stwierdzone tylko na datę wyrokowania w sprawie o ustalenie opłaty za użytkowanie

wieczyste, a nie wcześniej. Ponownie strona powodowa zdaje się nie dostrzegać celu tego postępowania, czyli usunięcia niezgodności jaka zachodzi między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (powódka jako właściciel), a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (powódka jako użytkownik wieczysty), gdzie użytkowanie wieczyste na rzecz powodowej spółki cały czas istniało i było wykonywane.

Nie zasługiwał zatem na uwzględnienie zarzut strony powodowej błędnego zastosowania art. 10 i 29 u.k.w.h., iż wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wywołuje skutki ex nunc. Art. 29 wprost w swej treści wskazuje na moc wsteczną wpisu – skutki dotyczące prawa są zatem obecne od daty złożenia wniosku stanowiącego podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Nie zasługiwał na aprobatę pogląd strony powodowej, iż moc wsteczna wpisu użytkowania wieczystego powinna powstać dopiero w chwili złożenia wniosku z dnia 02.09.2016 r. o wpis w oparciu o wyrok z dnia 18.12.2015 r. Wyrok ten potwierdzał jedynie istniejące prawo powódki jako użytkownika wieczystego, a nie właściciela nieruchomości, które nie było prawidłowo ujawnione w księdze wieczystej tylko ze względu na błędy ze strony organów sądu wieczystoksięgowego. Ustalenie niezgodności w drodze procesu sądowego, a następnie jej usunięcia w drodze postępowania wieczystoksięgowego było działaniem naprawczym, ale nie kreowało nowych stosunków własnościowych. Przepisy stanowią o konieczności w pierwszej kolejności prowadzenia procesu sądowego o ustalenie niezgodności i dopiero kolejno możliwość usunięcia jej na drodze postępowania wieczystoksięgowego w oparciu o złożony wniosek. Prezydent Miasta K., aby naprawić wcześniejszy błąd Sądu Rejonowego i prawidłowo ujawnić prawa do własności nieruchomości musiał złożyć nowy wniosek o dokonanie w oparciu o wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w księdze wieczystej. Nowy wniosek o wpis z dnia 02.09.2016 r., którego podstawę stanowił wyrok Sądu Rejonowego dla K. w K.z dnia 18.12.2015 r., nie stanowił zatem podstawy prawidłowego wpisu w rozumieniu takim, że nie kreował on od daty jego złożenia powstania prawa użytkowania wieczystego. Daty złożenia tego nowego wniosku nie można utożsamiać z datą powstania użytkowania wieczystego, skoro istniało ono wcześniej, co potwierdzał wyrok z dnia 18.12.2015 r. i pierwotny wniosek o wpis był prawidłowy.

Sąd Okręgowy nie naruszył również zasady mocy wiążącej prawomocnych orzeczeń sądowych z art. 365 § 1 k.p.c., poprzez orzeczenie niezgodnie z prawomocnym i wiążącym wpisem w księdze wieczystej prawa własności na rzecz strony powodowej. Wpis ten bowiem został wykonany na skutek błędu i podlegał zmianie na skutek wyroku wydanego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrok ten wiąże z kolei nie tylko strony postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej, lecz korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, a więc wiąże również inne podmioty. W badanej sprawie Sąd I instancji był zatem związany wydanym wyrokiem ustalającym niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdzie powódka zamiast zostać ujawniona jako właściciel, powinna być wpisana jako użytkownik wieczysty nieruchomości. Zatem wiążący był zmieniony wpis w księdze wieczystej, który od początku powinien mieć takie brzmienie, iż powódka na mocy umowy z 2003 r. stała się użytkownikiem wieczystym.

Należy zatem zgodzić się z Sądem I instancji, że to od daty pierwotnego wniosku o wpis w księdze wieczystej, zgodnie z umową z 19.12.2003 r., należy liczyć powstanie użytkowania wieczystego nieruchomości po stronie powódki. Powodowa spółka nie zaprzeczyła na rozprawie apelacyjnej, że przez wiele lat uiszczala opłaty za użytkowanie wieczyste, tyle że w niższej niż zaproponowana w 2014 r. wysokości, a zatem sama uznawała swój status użytkownika wieczystego. Uznała również powództwo w sprawie (...) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zdaniem Sądu Apelacyjnego obecnie strona powodowa niejako „wykorzystuje” omyłkę w pierwszym wpisie. Apelująca dokonuje korzystnej dla siebie interpretacji przepisów w sposób czysto techniczny, bez logicznego odniesienia do istniejącego przecież prawa użytkowania wieczystego. Taka postawa strony powodowej nie zasługuje na aprobatę Sądu.

W tym stanie rzeczy zasadnym jest uznanie, że Prezydent Miasta K. miał prawo złożenia oświadczenia z dnia 1 sierpnia 2014 r. o wypowiedzeniu stronie powodowej wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalenia nowej opłaty. Nie doszło zatem do naruszenia art. 78 u.g.n.

Jak już wskazano, sama wysokość opłaty została prawidłowo ustalona przez Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłego sądowego, a powodowa spółka tej wysokości nie kwestionowała.

Z powyższych względów apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w pkt 1 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 2 sentencji na zasadzie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.

SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel SSO Izabella Dyka