

Sygn. akt I ACa 304/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Mirosława Gołuńska (spr.)                |
| Sędziowie:      | SSA Marta Sawicka<br>SSA Wiesława Kaźmierska |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Beata Waclawik              |

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S.

przeciwko (...) spółce jawnej w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 6 marca 2013 r., sygn. akt I C 431/12

***I. zmienia zaskarżony wyrok nadto w ten sposób, ze:***

***1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda dodatkowo kwotę 115.791 zł (sto piętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami od sum:***

***- 38.576,09 złotych od dnia 1 kwietnia 2009 roku,***

***- 38.607,30 złotych od dnia 1 kwietnia 2010 roku,***

***- 38.607,30 złotych od dnia 1 kwietnia 2011 roku,***

***2. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,***

***3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Szczecinie opłatę od pozwu, od której powód był zwolniony w kwocie 10.965 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt pięć złotych),***

**II. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,**

**III. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Szczecinie tytułem opłaty od apelacji oraz skargi kasacyjnej, od uiszczenia której powód był zwolniony kwotę 18.246 zł (osiemnaście tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych).**

**SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka**

**Sygn .akt I A Ca 304/15**

## **UZASADNIENIE**

**Powód Skarb Państwa - Prezydent Miasta S. domagał się w złożonym pozwie o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym by pozwana (...) Spółka Jawna w S. zapłaciła na jego rzecz 219.295,11 zł , z odsetkami ustawowymi od kwot : 56.619,86 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r. ; 77.744,39 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. ;84.930,86 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. - do dnia zapłaty. Powód nadto domagał się by pozwana zwróciła Skarbowi Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa koszty zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.**

**Powód dochodził w ten sposób zapłaty zaległych w jego ocenie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przez spółkę nieruchomości Skarbu Państwa położonej w S. przy ul. (...). Podając ,że pozwana uregulowała zobowiązanie częściowo przedstawił w uzasadnieniu pozwu sposób w jaki dokonał zaliczenia dokonywanych wpłat.**

**Orzeczeniem z dnia 3 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.**

**Pozwana w złożonym sprzeciw od nakazu kwestionując orzeczenie w całości wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.**

**Pismem z dnia 25 czerwca 2012 r. powód podał ,że już po wydaniu nakazu zapłaty w dniu 12 kwietnia 2012 r. pozwany dokonał wpłaty w kwocie 30.000,- zł., z tego kwota 20.000,- zł zgodnie z żądaniem dłużnika została zaliczona na poczet zaległej opłaty rocznej za 2009 r., tj. 14.340,72 zł na należność główną i 5.659,28 zł na odsetki ustawowe, kwota 5000,- zł na poczet zaległej opłaty rocznej za 2010 r. (3.953,73 zł na należność główną i 1.046,27 zł na odsetki ustawowe) i kwotę 5000 zł na zaległą opłatę roczną za 2011 r. tj. 4.406,72 zł na należność główną i 593,28 zł na należność uboczną). W związku z powyższym powód ograniczył powództwo do kwoty 196.593,94 zł wnosząc o umorzenie postępowania w pozostałym zakresie. Sprecyzował ,że od pozwanej żąda zapłaty odpowiednio : za rok 2009 r.- 42.279,14 zł zamiast kwoty 56.619,86 zł, za rok 2010 - 73.790,66 zł zamiast kwoty 77.744,39 zł ; a za rok 2011 - 80.524,14 zł zamiast kwoty 84.930,86 zł.**

**Kolejnym pismem procesowym z 18 października 2012 r. powód ograniczył pozew żądając zasądzenia od pozwanego 189.105,60 z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot : 38.576,09 - od dnia 1 kwietnia 2009 r.; 70.005,37 zł - od dnia 1 kwietnia 2010 r. ; 80.524,14 zł- od dnia 1 kwietnia 2011 r. , do dnia zapłaty cofając powództwo w pozostałym zakresie. Wyjaśnił ,że dokonywane w toku procesu modyfikacje powództwa wynikały z faktu uiszczenia przez pozwana części zaległych należności już po wytoczeniu powództwa.**

**Wyrokiem z dnia 6 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu .**

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach :

wspólnikami pozwanej spółki jawnej (...) w S. są D. P. i T. P.. Każdy ze współników ma prawo reprezentować spółkę samodzielnie. Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 12.581 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Do dnia 31 października 2008 r. użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości był T. P.. W 2008 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalona została na kwotę 55.372,77 zł.

Umową przeniesienia aportu z dnia 31 października 2008 r. , sporządzonej w formie aktu notarialnego T. P. jako użytkownik wieczysty opisanej wyżej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w celu pokrycia podwyższonego w wkładzie w spółce (...) spółka jawna w S. przeniósł na rzecz tejże Spółki prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości wraz z własnością budynków posadowionych na niej, stanowiących odrębną nieruchomość. Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie Spółki nastąpiło w dniu zawarcia umowy. Wypis aktu notarialnego z dnia 31 października 2008r. został przez notariusza G. W., przed który umowa była sporządzona, przesłany tego samego dnia do: Sądu Rejonowego w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych, Prezydenta Miasta S., Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S. , do sadu wieczystoksięgowego wpłynął w dniu 3 listopada 2008 r. Wzmianka DZ.KW(...) o zawartej umowie wniesienia aportu z dnia 31 października 2008 r. wpisana została do księgi wieczystej nr (...) w dniu 3 listopada 2008 r. Wykreślona została wraz z dokonanym wpisem przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zgodnie z umową z dnia 31 października 2008 r. w dniu 20 stycznia 2009 r.

Działając na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 78 ust. 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami , w związku ze zmianą wartości gruntu, pismem z dnia 28 października 2008 r. doręczonym w dniu 25 października 2008 r. Prezydent Miasta S. złożył T. P. zawiadomienie o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ofertę nowej jej wysokości, w którym złożył oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem na 31 grudnia 2008 r. wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, składającego się z działki nr (...) o powierzchni 12581 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów (...), ul. (...), równocześnie proponując przyjęcie z dniem 1 stycznia 2009 roku nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadającej 3% wartości gruntu, stanowiącej kwotę 93.980,07 zł. Podał, że nowa wartość ustalona została na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym aktualna wartość gruntu będąca podstawą do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stosownie do posiadanego udziału 1/1, wynosi 3.132.669,00 zł. W treści pisma wskazano, że całość należnego świadczenia obejmującego kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, należy uiścić do dnia 31 marca 2009 r. na konto Urzędu Miasta S.. Za lata następne opłata roczna powinna być uiszczana z góry do dnia 31 marca każdego roku, za zwłokę w uiszczaniu opłat rocznych będą pobierane odsetki ustawowe. Jednocześnie pouczone T. P., iż jako użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu wypowiedzenia, złożyć bezpośrednio do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., mieszczącego się przy (...), wniosek o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej (mniejszej) wysokości. Pouchono, że w razie nie złożenia wniosku, począwszy od 2009 roku obowiązywać będzie nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu oferowana a w wypowiedzeniu. Powyższe pismo zostało doręczone T. P. w dniu 25 listopada 2008 r.

**Pismem z dnia 25 listopada 2011 r. powód wezwał (...) Spółkę Jawną do uregulowania należności z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości podając, iż łączna kwota zadłużenia z tego tytułu wynosi 251.940,21 zł. Zgodnie z operatem szacunkowym z września 2008 r. rzeczoznawcy B. L. wartość prawa własności gruntu działki nr (...) z obrębu (...), ul. (...) na dzień 25 września 2008 r. wynosiła 3.132.669,- zł. Pozwana dokonała zapłaty na rzecz powódki następujących kwot z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste:**

2009 r.

**- w dniu 14 września 2009 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, tytułem "opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2009 działka (...), (...);"**

**- w dniu 25 września 2009 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, tytułem "opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2009 działka (...), (...);"**

**- w dniu 30 września 2009 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, tytułem "opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2009 działka (...), (...);"**

**- w dniu 12 kwietnia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 20.000,00 zł, tytułem "opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2009 działka (...), (...);"**

**- w dniu 17 września 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 5.372,77 zł, tytułem "opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2009 działka (...), (...);"**

2010 r.

**- w dniu 2 stycznia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, tytułem "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. działka (...), częściowa za 2010 r.";**

**- w dniu 19 stycznia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. zaległa za 2010 działka (...), (...);"**

**- w dniu 12 kwietnia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 5.000,00 zł, "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2010 działka (...), (...);"**

**- w dniu 17 września 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 5.000,00 zł, "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. działka (...), (...) za rok 2010".**

2011 r.

**- w dniu 2 stycznia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. działka (...), częściowa za 2011 r.";**

**- w dniu 19 stycznia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 10.000,00 zł, "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. zaległa za 2011 r. działka (...), (...);"**

**- w dniu 12 kwietnia 2012 r. uiściła kwotę w wysokości 5.000,00 zł, "Opłata roczna za użytkowanie wieczyste (...) S. 2011 r. działka (...), (...);"**

**Wraz z pismem z dnia 14 września 2009 r. powód doręczył pozwanej spółce (...) Sp. jawna w S. kserokopię zawiadomienia o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego i oferta nowej jej wysokości z dnia 28 października 2008 r. dot. dz. Nr (...) położonej w S. przy ul. (...), (...). W piśmie tym powódka podała, że akt notarialny Rep. A (...) z dnia 31 października 2008 r. wpłynął do Sądu w dniu 3 listopada 2008 r. i został ujawniony w**

*księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 20 stycznia 2009 r. Zawiadomienie o zmianie użytkownika wieczystego w księdze wieczystej Gmina Miasto S. otrzymało dniu 9 lutego 2009 r. Podał, że na dzień złożenia wypowiedzenia opłaty rocznej spółka (...) nie legitymowała się konstytutywnym wpisem tego prawa, przymiot taki posiadał w tym czasie poprzednik prawny T. P., który wypowiedzenie otrzymał w dniu 25 listopada 2008 r. Stąd w ocenie strony powodowej doręczenie wypowiedzenia było skuteczne i wiążące dla nabywcy nieruchomości.*

*Po tak poczynionych ustaleniach Sąd Okręgowy ocenił powództwo jako pozbawione zasadności. Sąd przyjął bowiem, że wypowiedzenie obowiązującej do końca 2008 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, dokonane pismem powoda z dnia 28 października 2008 r. ,które zostało doręczone T. P. w dniu 25 listopada 2008 r. nie było skuteczne. Wynikło to stąd ,że zostało dokonane wobec osoby, która nie była już użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Powód - Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia wobec T. P. w dniu 28 października 2008 r. ,jednak w dacie doręczenia zawiadomienia o powyższym tj. w dniu 25 listopada 2008 r. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu przysługiwało na podstawie zawartej umowy wniesienia aportu z dnia 31 października 2008 r. innemu podmiotowi , a mianowicie pozwanej spółce - (...) Spółka jawna w S., a w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości już od dnia 3 listopada 2008 r. widniała wzmianka o zawartej umowie wniesienia aportu z dnia 31 października 2008 r., która wykreślona została wraz z dokonanym wpisem przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zgodnie z umową z dnia 31 października 2008 r. w dniu 20 stycznia 2009 r.*

*Wobec tak ukształtowanego stanu nieruchomości według Sądu Okręgowego wypowiedzenie wysokości stawki opłaty za użytkowanie wieczyste winno być skierowane do osoby której to prawo przysługuje. Organ dokonujący wypowiedzenia opłaty powinien więc najpierw ustalić na podstawie treści księgi wieczystej, kto jest aktualnym użytkownikiem wieczystym - ewentualnie, czy nie został dokonany wpis wzmianki o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego na inny podmiot i dokonać wypowiedzenia wobec właściwego podmiotu.*

*Sąd pierwszej instancji przyjął więc , że doręczenie T. P. w dniu 25 listopada 2008 r. zawiadomienia o wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego skutkowało tym ,że (...) Spółka jawna w S. nie miała możliwości odwołania się od decyzji Prezydenta Miasta S. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Samo wypowiedzenie nie było skuteczne wobec pozwanej którą obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej w kwocie 55.372,77 zł.*

*O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł uwzględniając jego wynik -na podstawie art. 98 k.p.c.*

*Od wyroku Sądu Okręgowego apelacje wniósł powód zaskarżając orzeczenie w całości.*

Powód zarzucił skarżonemu orzeczeniu :

*I. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. poprzez zaniechanie umorzenia postępowania co do kwoty 30.189,51 zł mimo ,że strona powodowa skutecznie cofnęła powództwo w tym zakresie w związku z częściowym uregulowaniem przez pozwaną Spółkę zaległej opłaty w tytułu użytkowania wieczystego w toku postępowania sądowego, a cofnięcie pozwu w tym zakresie nie można uznać za niedopuszczalne;*

*II. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że uiszczona w dniu 2 stycznia 2012 r. kwota 10.000 zł dotyczy opłaty rocznej za 2011 r., podczas gdy tytuł przelewu ("za użytkowanie wieczyste (...)S. 2009 Działka (...), częściowa za 2011 r"), wskazuje na konieczność przyjęcia, że uiszczona kwota dotyczyła w pierwszej kolejności zaległej opłaty rocznej za 2009 r.*

**III. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 40 § 1 k.p.a. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wypowiedzenie zmieniające dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nie zostało doręczone ówczesnemu użytkownikowi wieczystemu, a tym samym strona powodowa (właściciel nieruchomości) nie dokonała skutecznie wypowiedzenia zmieniającego, podczas gdy pismo z dnia 28 października 2008 r. zawierające oświadczenie właściciela w tym przedmiocie zostało skierowane do T. P., który był użytkownikiem wieczystym do dnia 20 stycznia 2009 r., tj. do dnia dokonania wpisu do księgi wieczystej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, i przez niego odebrane w dniu 25 listopada 2008 r.;**

**IV. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 78 ust. 1 ugn w związku z art. 78 ust. 2 ugn w związku z art. 78 ust. 4 zd. 2 i 3 ugn w związku z art. 79 ust. 5 ugn przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że strony stosunku prawnego użytkowania wieczystego nie są związane nową wysokością opłaty rocznej wskazaną w wypowiedzeniu, mimo że adresat wypowiedzenia T. P. - będąc do tego uprawniony - nie złożył do właściwego kolegium wniosku o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w innej wysokości, co oznacza, że począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty, tj. od 1 stycznia 2009 r., obowiązuje strony nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu;**

**V. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 78 ust. 1 ugn w związku z art. 78 ust. 2 ugn oraz art. 78 ust. 4 zd. 2 i 3 ugn poprzez:**

**- przyjęcie, że oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej zostało skierowane (i doręczone) osobie, która nie była użytkownikiem wieczystym, podczas gdy T. P. do dnia uwzględnienia wniosku o wpis pozwanej spółki do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego, tj. do dnia 20 stycznia 2009 r., przysługiwało przedmiotowe prawo i tym samym był on uprawniony i zobowiązany do wykonywania w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wszelkich uprawnień i obowiązków;**

**- przyjęcie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej nie było skuteczne wobec pozwanej Spółki, bowiem nie miała ona możliwości "odwołania się" od niego, podczas gdy uprawnienie do zakwestionowania wypowiedzenia przysługiwało poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu T. P., który ze swojego prawa nie skorzystał, mimo skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, a zatem oświadczenie woli wywołało również skutek prawny wobec kolejnego nabywcy prawa, tj. pozwanej Spółki;**

**VI. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 78 ust. 1 ugn w związku z art. 27 zd. 2 ugn w związku z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) poprzez:**

**a. przyjęcie, że wzmianka w księdze wieczystej o wniosku o wpis przeniesienia (zbycia) prawa użytkowania wieczystego obliguje właściciela nieruchomości (właściwy organ) do skierowania wypowiedzenia zmieniającego dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do nabywcy tego prawa, mimo że wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, a badanie skuteczności umowy następuje dopiero przy dokonywaniu wpisu, a nie podczas zamieszczania wzmianki o wniosku;**

**b. przyjęcie, że zmiana użytkownika wieczystego nastąpiła w dniu 3 listopada 2008 r. na skutek zamieszczenia w księdze wieczystej wzmianki o wniosku o zawarciu umowy z dnia 31 października 2008 r. w przedmiocie wniesienia prawa użytkowania wieczystego jako aportu do spółki;**

**c. przyjęcie, że w dniu doręczenia wypowiedzenia T. P., tj. w dniu 25 listopada 2008 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 12.581 m<sup>2</sup>, przysługiwało pozwanej Spółce, podczas gdy w tej dacie użytkownikiem wieczystym był T. P., do którego skutecznie skierowano oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej;**

**VII. naruszenie prawa materialnego w postaci art. art. 238 kc w związku z art. 71 ust. 1 i 4 ugn w związku z art. 481 § 1 k.c. poprzez oddalenie powództwa w całości, mimo że kwoty uiszczone przez pozwanego tytułem zapłaty zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za lata 2009-2011 (łącznie 110.372,77 zł) nie zaspokajają niekwestionowanej przez pozwanego "starej" opłaty należnej w kwocie 166.118,31 zł (tj. 55.372,77 zł za każdy rok) wraz z odsetkami ustawowymi należnymi od dnia wymagalności poszczególnych opłat rocznych do dnia zapłaty.**

**W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów ,szeroko uzasadnionych , powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie od pozwanej 189.105,60 zł , z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 38.576,09 od dnia 1 kwietnia 2009 r.; 70.005,37 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. ; 80.524,14 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. - do dnia zapłaty, a nadto o umorzenie postępowania w zakresie kwoty 30.189,51 zł , a nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, według norm przepisanych. Nadto powód domagał się zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych**

**Powód zaznaczył ,że w razie nie podzielenia zarzutów dalej idących zasadne pozostaje zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 73.314,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 31.398,07 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r., a od kwoty 41.916,84 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. - do dnia zapłaty, a więc brakującej opłaty - rocznej w "starej" wysokości.**

**Pozwana spółka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.**

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie , po rozpoznaniu apelacji powoda ,wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2013 r .**

**I. zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:**

**1. umarzył postępowanie w zakresie żądania kwoty 30.189,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami:**

**- od kwoty 18.043,77 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r.;**

**- od kwoty 7.739,02 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r.;**

**- od kwoty 4.406,72 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. ;**

**2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 73.314,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami:**

**- od kwoty 31.398,07 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. ,**

**- od kwoty 41.916,84 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. ,**

**3. oddalił powództwo w pozostałej części;**

**4. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 441,01 zł tytułem kosztów procesu;**

**II. oddalił apelację w pozostałej części;**

**III. zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w W. kwotę 270 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**W tej sposób Sąd Odwoławczy apelację powoda uwzględnił w części. Wyrokując w tej sposób Sąd zaznaczył, że Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i dokonał właściwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny zasadniczo prawidłowy, Sąd Apelacyjny w konsekwencji w takim zakresie, w jakim nie dokonał modyfikacji, przyjął go za własny. Modyfikacja podstawy faktycznej rozstrzygnięcia dotyczyła jedynie kwestii zarachowania wpłaty dokonanej przez pozwaną w dniu 2 stycznia 2012 r. w kwocie 10.000 zł, wpłata ta mianowicie zaliczona została na poczet należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2009 r., z tego kwota 7.360,21 zł na poczet należności głównej oraz kwota 2.639,79 zł na poczet odsetek.**

**Ostatecznie** podstawą oceny Sąd Apelacyjny uczynił następujący stan faktyczny: współnikami pozwanej spółki jawnej są D. P. i T. P.. Użytkownikiem nieruchomości przy ul. (...) w S. był T. P., który w dniu 31 października 2008 r. zawarł z pozwaną spółką umowę przeniesienia na nią tego prawa wraz z prawem własności budynków znajdujących się na nieruchomości w celu pokrycia podwyższonego wkładu. W tym samym dniu złożony został wniosek o dokonanie wpisu zmiany uprawnionego do księgi wieczystej, w dniu 3 listopada 2008 r. w księdze wieczystej wpisana została wzmianka o zawartej umowie, natomiast wpis przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nastąpił w dniu 20 stycznia 2009 r.

Równoległe powód wszczął procedurę aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. W dniu 25 listopada 2008 r. doręczył T. P. zawiadomienie zawierające wypowiedzenie na koniec grudnia 2008 r. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i ofertę jej nowej wysokości, obowiązującej od 1 stycznia 2009 r. w kwocie 93 980,07 zł wraz z wymaganym pouczeniem o możliwości zakwestionowania zmiany umowy w drodze złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S.. Wniosek taki nie został złożony. Pozwana spółka otrzymała kopię zawiadomienia o wypowiedzeniu opłaty rocznej i jej nowej wysokości przy piśmie z 14 września 2009 r.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o bezskuteczności wypowiedzenia przez powoda dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Wskazał, że wprawdzie zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami skuteczność przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wymaga dokonania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, jednakże art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nadaje wpisowi w księdze moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia postępowania, zaznaczając że przepis art. 29 u.k.w.h. dotyczy także wpisów konstytutywnych. Sąd nie zgodził się z poglądem, że przepis ten dotyczy wszystkich konsekwencji zawartej umowy z wyłączeniem daty powstania prawa, akcentując, że takiego wyłączenia art. 29 nie przewiduje. Sąd przyjął, że skutek wsteczny wpisu powstaje wyłącznie, kiedy wpis został rzeczywiście dokonany, jednak z treści art. 27 u.g.n. wynika jego zdaniem jedynie, że skuteczność umowy przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego została uzależniona od dokonania wpisu do księgi wieczystej, nie oznacza on natomiast daty powstania lub przejścia prawa. Wobec tego Sąd przyjął, że wprost z ustawy wynika powiązanie daty powstania prawa z określonym zdarzeniem, którym jest złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Taki pogląd potwierdza, jego zdaniem, funkcja art. 29 u.k.w.h. polegająca na likwidacji stanu niepewności, co do sytuacji prawnej nabywcy w zakresie skutków wpisu, wynikającej z przypadkowości daty jego dokonania. Sąd odwoławczy uznał, że powstałe niedogodności natury praktycznej nie uniemożliwiały powodowi dokonania aktualizacji opłaty, ponieważ mógł usunąć je sprawdzając, czy wpłynął stosowny wniosek o zmianę użytkownika wieczystego i skierować wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej i ofertę nowej wysokości tej opłaty do pozwanej, która stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości od dnia złożenia wniosku i była nim w chwili doręczenia tego wniosku



T. P.. Pozwana nie otrzymała jednak oświadczenia ani oferty i nie mogła wszcząć postępowania kwestionującego ich prawidłowość.

Wobec stwierdzenia nieskuteczności zmiany wysokości opłaty rocznej Sąd Apelacyjny zbadał jedynie, czy pozwana uiściła w całości opłaty w dotychczasowej wysokości za ten okres. Umorzył postępowanie w sprawie w zakresie, w jakim powód cofnął pozew, dokonał zaliczeń dokonanych wpłat i zasądził tytułem części opłat za okres 2009-2011, które uznał za niezapłacone kwocie. **Sąd uznał bowiem za uzasadniony zarzut apelacyjny powoda naruszenia przepisu art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w zw. z art. 481 § 1 k.c. Sąd podzielił w ten sposób stanowisko skarżącego, że nawet ustalenie nieskuteczności zmiany wysokości opłaty, nie zwalniało użytkownika wieczystego, czyli pozwanej z obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości. Tak więc według oceny Sądu, zgodnie z treścią art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Sąd zauważył, że uzupełnieniem tej regulacji jest art. 71 ust. 1 u.g.n., w którym określono co do zasady, jakie opłaty ma wносить użytkownik wieczysty. Szczegółowe regulacje dotyczące tych opłat zawarte zostały w kolejnych przepisach art. 71-81 u.g.n. Zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za dany rok jest użytkownik wieczysty, któremu prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługiwało w dniu 1 stycznia tego roku. Ma on wnieść opłatę za ten rok do dnia 31 marca tego roku (chyba że uzyska zgodę na przesunięcie terminu). Data 1 stycznia określa więc dzień powstania obowiązku zapłaty opłaty rocznej, która ma zostać wniesiona w określonym terminie. Późniejsze zmiany użytkownika wieczystego, jakie następują w danym roku kalendarzowym, nie mają wpływu na obowiązek wniesienia opłaty rocznej przez tego, komu prawo przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku, i to w pełnej wysokości za dany rok. W sprawie poza sporem było to, że opłata ta wynosiła 55.372,77 zł. Ustalenie, czy pozwana spółka zalegała na datę wyrokowania z tak określonymi opłatami za okres objęty żądaniem pozwu wymagało sprawdzenia rozliczenia wpłat dokonywanych na rzecz powoda. Sąd podzielił zarzut powoda dotyczący wadliwego ustalenia przez Sąd I instancji, że dokonana w dniu 2 stycznia 2012 r. kwota 10.000 zł dotyczyła opłaty rocznej za 2011 r., podczas, gdy winna zostać zaliczona na poczet opłat za 2009 r. Sąd przywołał w tym miejscu art. 451 k.c. Oznacza to, że to dłużnik w pierwszej kolejności (przed wierzycielem) ma uprawnienie do wskazania, który ze swoich długów chce zaspokoić. Wyborowi dłużnika wierzyciel nie może się sprzeciwić, bowiem popadnie w zwłokę (art. 486 § 2 k.c.), chyba że zachodzi sytuacja wskazana w art. 451 § 1 zdanie drugie k.c. Odnosząc te rozważania do sprawy Sąd zauważył, że to pozwana wskazywała dany dług (za dany rok), natomiast powód uprawniony był w ramach danej wpłaty do podejmowania decyzji, w jakiej części ją zaliczy na należność główną, a w jakiej części na należności uboczne. Powód przy tym zaliczenia tego dokonywał w ten sposób, że zaspokajane były w całości odsetki przypadające od danej kwoty wpłaty. Skutkowało on tym, że za każdym razem po dokonanej wpłacie pozostawały niespłacone w całości odsetki od istniejącej nadal należności głównej. W przypadku opłat za rok 2009 powód dokonał trzech wpłat po 10.000 zł (wskazane już w pozwie), wpłaty kwoty 20.000 zł w dniu 12 kwietnia 2012 r. oraz kwoty 5.372,77 zł w dniu 17 września 2012 r. Uwzględniając dodatkowo wpłatę z dnia 2 stycznia 2012 r. Sąd uznał (przy uwzględnieniu kwot zarachowywanych przez powoda na poczet należności głównej), że opłata za ten rok uiszczona została w całości. Na poczet należności za 2010 r. pozwana dokonała czterech wpłat - dwóch po 10.000 zł w dniach 2 stycznia 2012 r. i 19 stycznia 2012 r. oraz dwóch po 5.000 zł w dniach 12 kwietnia 2012 r. i w dniu 17 września 2012 r. Na poczet należności głównej powód zarachował łącznie z tych wpłat kwotę 23.974,70 zł. Tym samym do zapłaty pozostała kwota 31.398,07 zł. Z tytułu opłaty za 2011 r. pozwana dokonała dwóch wpłat - kwoty 10.000 zł w dniu 19 stycznia 2012 r. oraz kwoty 5.000 zł w dniu 12 kwietnia 2012 r. Na poczet należności głównej powód zaliczył łącznie kwotę 13.455,93 zł, co oznacza, że do zapłaty pozostała kwota 41.916,84 zł. Dało to łącznie kwotę 73 314,91 zł jako należną powodowi którą została przez Sąd odwoławczy zasądził dodatkowo od pozwanej na rzecz powoda. Podstawę rozstrzygnięcia w zakresie odsetek stanowił**

**przepis art. 481 § 1 k.c., uwzględniono przy tym, że termin wymagalności roszczenia za każdy rok przypadał na dzień 31 marca.**

**Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie oddalenia powództwa co do kwoty 115 791,09 zł pozostało bez zmian.**

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie , zaskarżając go w części oddalającej powództwo (pkt I.3), w części zasądzającej od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu (pkt I.4), w części oddalającej apelację (pkt II) oraz w części orzekającej o kosztach przyznanych powodowi w instancji apelacyjnej.

Skarga została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego wskutek błędnej wykładni art. 27 zd. drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że zasada mocy wstecznej wpisu określa datę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na nabywcę, podczas gdy zdarzeniem, z którym należy wiązać zmianę stanu prawnego jest data dokonania wpisu do księgi wieczystej. Powód zakwestionował też prawidłowość zastosowania obu przepisów przez przyjęcie, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przeszło na pozwaną z dniem 3 listopada 2008 r., podczas kiedy stało się to dopiero 20 stycznia 2009 r., w dniu dokonania wpisu na rzecz pozwanej spółki jawnej . Ponadto zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 78 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2, art. 78 ust. 4 zd. drugie i trzecie i w zw. z art. 79 ust. 5 u.g.n. oraz w zw. z art. 40 § 1 k.p.a. przez przyjęcie, że wypowiedzenie opłaty rocznej skierowane zostało do osoby niebędącej już użytkownikiem wieczystym i nie było ono skuteczne wobec pozwanej spółki, która nie mogła go zakwestionować.

Powód domagał się uchylecia wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i jego zmiany przez zasądzenie od pozwanej dodatkowo kwoty 115 790,69 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 38 576,09 zł od 1 kwietnia 2009 r., a od dwóch kwot po 38 607,30 zł odpowiednio od dnia 1 kwietnia 2010 r. i od dnia 1 kwietnia 2011 r. .Wnosił nadto o zasądzenie kosztów procesu za całość postępowania na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Pozwana złożyła odpowiedź na skargę kasacyjną, w której wniosła o oddalenie tej skargi i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

**Sąd Najwyższy** , po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powoda , wyrokiem z dnia 14 stycznia 2015r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu odwoławczego w części oddalającej apelację (punkt II w związku z punktem I.3) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (punkt I.4 i punkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy ocenił ,że w sprawie kluczowe było ustalenie skuteczności czynności prawnych, a konkretnie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i złożenia oferty nowej wysokości opłaty, które - jak wynika z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściciel nieruchomości musi podjąć w ściśle określonym terminie (w razie zmiany wartości nieruchomości gruntowej, nie częściej niż raz na trzy lata i w drodze wypowiedzenia złożonego do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego) w stosunku do użytkownika wieczystego tej nieruchomości . Sąd Najwyższy podkreślił ,że w sprawie problem wynikł stąd ,że czynności konieczne do zaktualizowania opłaty rocznej właściciel podjął w specyficznym odcinku czasowym, kiedy dotychczasowy użytkownik wieczysty zawarł już umowę zbycia prawa i złożony został wniosek o wpisanie nabywcy tego prawa do księgi wieczystej, wpis jednak jeszcze nie został dokonany. Właściciel doręczył wypowiedzenie i ofertę nowej wysokości opłaty dotychczasowemu użytkownikowi - zbywcy prawa, uważając, że dopiero po dokonaniu wpisu przestanie on być użytkownikiem wieczystym, a zostanie nim nabywca, ponieważ wpis jest w tym wypadku konstytutywny, co wynika z art. 27 zdanie drugie u.g.n.

Sąd Najwyższy zgodził się z powodem ,że prawidłowość czynności prawnej dokonanej w określonym momencie oceniać należy według stanu rzeczy istniejącego w tym czasie,którym musiał się kierować przy podejmowaniu tej czynności. Wsteczna zmiana pozycji prawnej nabywcy ma oczywiście znaczenie z punktu widzenia chwili powstania jego obowiązków i praw wynikających z umowy stanowiącej podstawę wpisu, nie może jednak prowadzić do ograniczenia czy unicestwienia praw osób trzecich. Sąd podkreślił ,że zarówno w piśmiennictwie jak i w orzecznictwie

rozważano już stan istniejący w okresie oczekiwania na załatwienie wniosku o konstytutywny wpis do księgi wieczystej. Sąd Najwyższy jednoznacznie przyjął, że w tym okresie osobie, na rzecz której wpis ma nastąpić przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane, oprócz samego prawa, co - w wypadku ustanawiania prawa - odpowiada ekspektatywie uzyskania tego. Tak samo kształtuje się położenie nabywcy istniejącego już prawa, jeżeli konstytutywny wpis jest niezbędny do jego skutecznego przeniesienia. Także on do momentu dokonania wpisu nie uzyskuje prawa, ponieważ skutek rozporządzający uzależniony jest od wpisu. Po wpisaniu przejścia prawa - nabywa je nie tylko na przyszłość, lecz także na przeszłość - od dnia złożenia wniosku o wpis, jednakże następuje to w drodze retrospektywnej fikcji prawnej. W czasie rzeczywistym jego sytuacja po złożeniu wniosku a przed dokonaniem wpisu jest zbliżona do położenia uprawnionego warunkowo, wpis konstytutywny uznawany jest bowiem z tzw. warunek prawny. Uzasadnione więc będzie stosowanie, w drodze analogii, art. 91 k.c., uprawniającego go do wykonywania wszelkich czynności, które zmierzają do zachowania oczekiwanego prawa, nie może on jednak być w tym czasie traktowany, jako podmiot tego prawa. Prawo użytkownika wieczystego przysługiwało nadal zbywcy, on więc musiał być adresatem oświadczeń przewidzianych w art. 78 ust. 1 u.g.n. Wzmianka o złożeniu wniosku nie powoduje przejścia prawa ze zbywcy użytkownika na nabywcę, wobec czego złożenie w tym czasie przez powoda oświadczenia nabywcy byłoby nieskuteczne. Zmiana użytkownika wieczystego w toku postępowania aktualizacyjnego stanowi następstwo prawne, które podlega ocenie według przepisów kodeksu cywilnego, dotyczy bowiem praw i obowiązków cywilnoprawnych. Nabywca wstępuje w prawa zbywcy, także w zakresie terminów i uprawnień związanych z postępowaniem aktualizacyjnym. W tym więc wypadku postanowienia art. 29 u.k.w.h. nie rzutują na przebieg czynności związanych z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej. Mają natomiast znaczenie dla skutków tego postępowania, ponieważ wyznaczają moment, od którego nabywca stał się użytkownikiem wieczystym i zobowiązany jest do ponoszenia opłaty rocznej.

Sąd Najwyższy w konsekwencji takiego wyłożenia przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w ustalonym niespornym stanie faktycznym sprawy, a mianowicie art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 27 zd. drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjął, że odmienna ocena wskazanych przepisów przez Sąd odwoławczy skutkująca przyjęciem, że pozwana stała się użytkownikiem wieczystym z chwilą złożenia wniosku o wpis nie zasługuje na podzielenie.

Skutkowało to w ocenie Sądu Najwyższego, wobec konieczności poczynienia jeszcze ustaleń, w jakim zakresie pozwana zalega z zapłatą zaktualizowanych należności, uchYLENIEM w zaskarżonej części wyroku Sądu Apelacyjnego na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i przekazaniem sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

**Sąd Apelacyjny, po ponownym rozpoznaniu apelacji powoda, zważył co następuje:**

**apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie, skutkowało to wydaniem orzeczenia reformatorijnego.**

**Stan faktyczny przedmiotowej sprawie nie uległ zmianie od daty rozpoznawania jej po raz pierwszy przez Sąd odwoławczy.**

Powód w piśmie procesowym z dnia 15 maja 2015 r. podtrzymał stanowisko swoje prezentowane w apelacji i wniósł dodatkowo o zasądzenie od pozwanej ponad kwotę wskazaną w pkt I.2 wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 sierpnia 2013 r. „sygn.. akt IA Ca 332/13, ( tj. ponad kwotę 73314,91 zł z ustawowymi odsetkami ) kwoty 115.790,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi :

- od kwoty 38.579,09 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 38.607,30 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 38.607,30 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem pierwszej i drugiej instancji .

Powód podał nadto ,że po wydaniu w przedmiotowej sprawie pierwszego wyroku przez sąd odwoławczy w dniu 14 sierpnia 2013 r. pozwana spółka dokonała na rzecz powoda dwóch wpłat na poczet zaległej opłaty rocznej , tj. w dniu 16 września 2013 r wpłaty w kwocie 31.398,07 tytułem opłaty za 2010 r. ,która została rozliczona i zaliczona na poczet kwoty zasądzonej wskazanym wyrokiem ( realizacja prawomocnego wyroku ) oraz w dniu 30 października 2013 r. wpłaty kwoty 10 000 zł wskazując ,że wpłata jest dokonana tytułem realizacji wyroku IA Ca 332/13 . Kwota ta została zaliczona przez powoda na poczet zaległej opłaty rocznej za 2011 r. , w części zasądzonej wyrokiem Sadu Apelacyjnego w Szczecinie. Powód zaznaczył ,że pozwana nie dokonała żadnej wpłaty na poczet zaległych z tytułu użytkowania wieczystego opłat dochodzonych dodatkowo przez niego po uwzględnieniu już zasądzonych kwot.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 12 maja 2015 r. zwróciła uwagę na zakres związania sądu drugiej instancji podnosząc ,że dotyczy to tylko i wyłącznie dokonaną przez Sąd Najwyższy wykładnią prawa nie zaś samym wskazaniem co do dalszego postępowania .Pozwana podkreśliła ,że sąd obecnie rozpoznający sprawę nie może być związany wskazaniem Sądu Najwyższego ,iż w sprawie istnieje jedynie potrzeba ustalenia w jakim zakresie pozwana zalega z opłata.

W ocenie pozwanej w przedmiotowej sprawie zmiana użytkownika wieczystego nie nastąpiła w toku postępowania aktualizacyjnego , a nadto Prezydent Miasta S. powinien się liczyć z możliwością zmiany użytkownika wieczystego już w chwili doręczenia wypowiedzenia.

Pozwana nie zakwestionowała faktów podanych we wskazanym wyżej piśmie powoda co do wysokości dokonanych przez nią wpłat oraz sposobu ich zarachowania .

***Stan faktyczny przedmiotowej sprawie nie uległ zmianie od daty rozpoznania jej po raz pierwszy przez Sąd odwoławczy . Przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego obecnie jest już jednak wyłącznie ustalenie czy zasadne jest żądanie przez powoda od pozwanej spółki zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą za użytkowanie wieczyste działki nr (...) przy ul (...) w S. w kwocie po 55.372,77 zł , a jej zaktualizowaną , poczynając od dnia 1 stycznia 2009 r., w kwocie 93 980,07 zł. Sąd Apelacyjny uznaje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie koniecznym dla wyrokowania w sprawie , stąd zbędne jest ich powtarzanie. Fakty dla obecnego rozstrzygnięcia sprawy mające znaczenie są między stronami zresztą niesporne, dotyczy to ustalenia : 1/. daty zawarcia przez użytkownika wieczystego opisanej wyżej działki T. P. umowy przeniesienia tegoż prawa na rzecz pozwanej spółki (31 października 2008r.); 2/.daty wpisania wzmianki w księdze wieczystej o zawartej umowie ( 3 listopada 2008 r.); 3/. daty dokonania wpisu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (20 stycznia 2009 r.) oraz 4/.data doręczenia T. P. zawiadomienia z dnia 28 października zawierającego wypowiedzenie na koniec grudnia 2008 r. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i ofertę jej nowej wysokości , obowiązującej od stycznia 2009 r., wraz z wymaganym pouczeniem o możliwości zakwestionowania zmiany umowy w drodze złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. , który to wniosek nie został złożony ( 25 listopada 2008 r.). Przedmiotem oceny Sądu drugiej instancji na obecnym etapie procedowania spośród zarzutów apelacyjnych powoda były już tylko wyłącznie zarzuty obrazy prawa materialnego w zakresie wykładni przepisów prawa materialnego pozwalających na określenie kto w ustalonym stanie faktycznym ,w 2008 roku powinien być adresatem oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste .***

Artykuł 398<sup>20</sup> k.p.c. ustanawia związanie sądu, któremu sprawa została przekazana, wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2015 r. zawarta została interpretacja przepisów art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 27 zd. ustawy o gospodarce

nieruchomościami w związku z oceną skuteczności czynności prawnej w postaci wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i złożenia oferty nowej wysokości opłaty .

Sąd Najwyższy wykładając wskazane przepisy przyjął ,że sama wzmianka o złożeniu wniosku nie powoduje przejścia prawa ze zwykcy użytkownika na nabywcę, wobec czego złożenie w tym czasie przez powoda oświadczenia nabywcy byłoby nieskuteczne. Skoro prawo użytkowania wieczystego przysługiwało nadal zwykcy, on musiał być adresatem oświadczeń przewidzianych w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmiana użytkownika wieczystego w toku postępowania aktualizacyjnego stanowiła następstwo prawne, które podlega ocenie według przepisów kodeksu cywilnego, dotyczy bowiem praw i obowiązków cywilnoprawnych. Nabywca wstępuje w prawa zwykcy, także w zakresie terminów i uprawnień związanych z postępowaniem aktualizacyjnym. W tym więc wypadku postanowienia art. 29 u.k.w.h. nie rzutują na przebieg czynności związanych z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej. Mają natomiast znaczenie dla skutków tego postępowania, ponieważ wyznaczają moment, od którego nabywca stał się użytkownikiem wieczystym i zobowiązany jest do ponoszenia opłaty rocznej. Sąd Najwyższy określił zatem interpretację przywołanych przepisów obowiązującą w toku rozpatrywania niniejszej sprawy. Interpretacja ta niewątpliwie wiąże Sąd Apelacyjny orzekający obecnie w sprawie . W tej sytuacji jest oczywiste ,że Sąd odwoławczy przedstawioną interpretacją przepisów prawa materialnego jest związany , inaczej by naruszył art. 398<sup>20</sup> k.p.c. przez jego niezastosowanie.

Oznacza to ,że w okolicznościach faktycznych sprawy powodowy Skarb Państwa , właściciel, doręczył wypowiedzenie i ofertę nowej wysokości opłaty prawidłowo dotychczasowemu użytkownikowi - zwykcy prawa. Czynności aktualizacyjne zostały podjęte wprawdzie już po zawarciu umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego , po dokonaniu wpisu wzmianki o umowie , ale jeszcze przed dokonaniem wpisu samego prawa. Stąd nie ma racji pozwana przekonując ,że wykładnia wskazanych przepisów prawa materialnego , a tym samym ocena skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i złożenia oferty nowej, dokonana przez Sąd Najwyższy w przedmiotowej sprawie nie dotyczy w istocie ustalonego w sprawie stanu faktycznego. W przedmiotowej sprawie jest oczywiste ,że pozwana spółka wstąpiła w prawa i obowiązki swojego poprzednika prawnego w zakresie użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul.(...) w S. - T. P. . To on był uprawniony , w oparciu o art. 78 ust. 2 u.g.n. , w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

W konsekwencji dokonania kwalifikacji prawnej ustalonego w sprawie stanu faktycznego o tak wyłożone przepisy prawa materialnego zasadna jest konkluzja ,że doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej i złożenia oferty nowej wysokości tej opłaty .Oznacza to ,że pozwana - do czasu aktualizacji opłaty rocznej dokonanej z urzędu albo na jej wniosek jako użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej - jest zobowiązana ponosić opłatę w nowej wysokości .

To z kolei oznacza to ,że zasadne było dokonanie zamiany wyroku w zaskarżonej części poprzez dodatkowe zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda **kwoty żądanej 115.791 zł , z ustawowymi odsetkami od sum - 38.576,09 złotych od dnia 1 kwietnia 2009 roku, 38.607,30 złotych od dnia 1 kwietnia 2010 roku i od 38.607,30 złotych od dnia 1 kwietnia 2011 roku (pkt I.1.). Odsetki ustawowe od roszczenia zasadniczego zostały zasądzone w oparciu o przepis art. 481 k.c. , z uwzględnieniem treści art. 71 ust. 4 u.g.n. stanowiącego ,że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.**

Dokonując zmiany wyroku w zaskarżonej części Sąd odwoławczy kierował się treścią art. 386§ 1. k.p.c.

**O kosztach postępowania za obie instancje Sąd orzekł mając na uwadze wynik procesu ,z uwzględnieniem art. 108 k.p.c. , art. 98 § i 3 § k.p.c .oraz art. 99 k.p.c. Ten ostatni przepis stanowi ,że stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzecznika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. Na koszty poniesione**

**przez powoda przed Sądem pierwszej instancji składało się wynagrodzenie w kwocie 7200 zł się ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.z późniejszymi zmianami). W postępowaniu apelacyjnym stronie powodowej przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 6 i § 13 ust. 1 pkt. 2 wspomnianego rozporządzenia.**

Zgodnie z treści art. 94 ustawy z dnia o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U.2014.1025 j.t.,z póź.zm.) Skarb Państwa nie ma obowiązku uiszczenia opłat. Powód w konsekwencji nie miał obowiązku uiszczenia w sprawie opłat : od pozwu w kwocie- 10.945 zł , od apelacji w kwocie - 9.456 oraz od skargi kasacyjnej w kwocie -5790 zł.

Art. 113. 1. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych stanowi ,że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Strona pozwana przegrała w całości proces, uzasadniło to obciążenie jej obowiązkiem uiszczenia opłat od których uiszczenia z mocy ustawy powód był zwolniony ( w kwotach wskazanych wyżej ).

**SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka**