

Sygnatura akt XVIII C 928/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 1 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Sterczała

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Skarbu Państwa Prezydenta Miasta P.

przeciwko (...) Spółka z o.o. (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w P.

o zapłatę

1. odrzuca pozew w części, w jakiej dochodzą od pozwanej zapłaty z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki numer (...) za rok 2010 do kwoty 22 411,11 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2010 roku,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 180 537,89 zł (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści siedem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 06 marca 2015 roku,
3. oddala powództwo o zasądzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki numer (...) za rok 2000, powyżej kwoty roszczenia odrzuconego w punkcie 1 sentencji,
4. znosi między stronami koszty zastępstwa procesowego,
5. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 9 027 zł tytułem części opłaty, której nie miał obowiązku uiścić powód.

/-/ SSO Jan Sterczała

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 marca 2015r., powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) sp.k. z siedzibą w P., kwoty 394.723,36zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami podstępownia wg norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego, tytułem zaległej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, położonego w P. przy pl. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako: obręb P., arkusz mapy 26, działka (...). Powód wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że do dnia 16.12.2009r., pozwany był użytkownikiem wieczystym gruntu należącego do Skarbu Państwa, położonego w P. przy pl. (...), oznaczonego ewidencyjnie jako działka (...). Pozwany zbył prawo użytkowania wieczystego na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Plac (...)” sp.k. Do dnia 01.03.2010r., pozwany był również użytkownikiem wieczystym działki nr (...), także położonej przy pl. (...), które to prawo zbył po tym czasie na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Plac (...)” sp.k. Pismem z dnia 11.12.2008r., Prezydent P. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) i ustalił nową opłatę obowiązującą z dniem 01 stycznia 2009r. i na lata następne w kwocie 376.395,90zł.

Wysokość tej opłaty została ustalona na tym samym poziomie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P.. Ówczesny użytkownik złożył jednak sprzeciw od powyższego, przez co opłata ustalona została przez Sąd Okręgowy (...)w ramach postępowania (...)na kwotę 257.384,24zł.

Powód wskazał, iż domaga się zapłaty różnicy pomiędzy nową a dotychczasową wysokością opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek (...) za rok 2009, tj. kwoty 180.537,89zł oraz opłaty rocznej w wysokości 132.122,76zł za rok 2010 za działkę (...) za okres od 01.01.2010r. do 30.06.2010r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 stycznia 2014r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 marca 2015r. wydanym w sprawie (...), Sąd Okręgowy w (...), uwzględnił żądanie powoda w całości.

W przepisany terminie pozwany złożył sprzeciw od powyższego nakazu wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swe stanowisko, pozwany podniósł zarzut przedawnienia świadczenia okresowego za lata 2009 i 2010. Nadto, powołał się na zarzut res iudicata w odniesieniu do opłaty za działkę (...) za okres od stycznia do marca 2010r. Pozwany wskazał również, iż z uwagi na dokonany podział nieruchomości i założenie odrębnych ksiąg wieczystych, winny zostać ustalone nowe opłaty dla każdej z wydzielonych części, tym bardziej, że wartość obu nieruchomości nie była proporcjonalna do ich metrażu.

#### **Sąd ustalił , co następuje:**

Na podstawie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 28 czerwca 2006r., (...) sp. z o.o., nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w P. przy pl. (...) (obręb 51, P., ark. mapy 26, działka nr (...)), dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...). Prawo to nabyte zostało od Banku (...) S.A.

Dowód: akt notarialny rep.A nr (...) (k. 14-22 akt); odpis zwykły kw (...) (k. 77-82 akt).

W dniu 16 lipca 2007r., została wydana decyzja podziałowa (...).7430-168/07, na podstawie której dokonano podziału powyżej opisanej nieruchomości na działki o numerach (...). W dniu 06 lipca 2009r., działka nr (...) została odłączona do kw nr (...).

Dowód: odpis zwykły kw (...) (k. 83-87 akt).

Na podstawie uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. doszło do jej przekształcenia w spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością R. (...) sp. k. z siedzibą w P., która występuje w niniejszej sprawie jako pozwana.

Dowód: odpis KRS (...) (k.11-13 akt).

Pismem z dnia 11 grudnia 2008r. (znak: (...)), Prezydent Miasta P. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości 195.858,00zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy pl. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki (...) o łącznej powierzchni 3.348m<sup>((2))</sup> oraz ustalił nową opłatę obowiązującą od stycznia 2009r. i przez lata następne w wysokości 376.395,90zł. Pismo to zostało odebrane przez ówczesnego użytkownika wieczystego- (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 17 grudnia 2008r. Ustalenie nowej opłaty związane było z dokonaniem nowego oszacowania wartości gruntu.

Użytkownik wieczysty nie zgadzając się z zaproponowaną stawką, zwrócił się pismem z dnia 14 stycznia 2009r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., wnosząc, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem z dnia 25 maja 2010r., SKO oddaliło jednak wniosek użytkownika i ustaliło opłatę roczną za rok 2009 i lata następne w wysokości 376.395,90zł.

Wobec powyższego, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) sp. k. złożyła sprzeciw. Wysokość opłaty rocznej za powyższą nieruchomość ostatecznie ustalona została prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego (...)wydanym w dniu 09 maja 2012r. w sprawie sygn. akt (...)na kwotę 376.395,90zł od dnia 01 stycznia 2009r.

Dowód: wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 11.12.2008r. wraz z dowodem doręczenia (k. 41-42); orzeczenie (...).(k. 43-46 akt), odpis wyroku SO w P. 09.05.2012r.(...)(k. 47 akt)

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2012r. sygn. akt (...) Sąd Okręgowy (...)zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 257.384,24zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty. Kwota ta zasądzona została tytułem opłaty rocznej za 2009r. (195.858zł) i skapitalizowanych odsetek za opóźnienie za okres od 01 kwietnia 2009r. do 30 sierpnia 2011r. (61.526,24zł), należnej powodowi za użytkowanie wieczyste przez pozwaną gruntu Skarbu Państwa położonego w P. przy pl. (...), składającego się z działki nr (...) o pow. 0,3348ha.

Od powyższego wyroku, pozwany wywiódł apelację, która oddalona została wyrokiem z dnia 06 listopada 2012r. ((...))

Dowód: wyrok z 10.02.2012r. wraz z uzasadnieniem (k. 53-58 akt), wyrok z 06.11.2012r. z uzasadnieniem (k. 48-50 akt).

Jak wskazane to zostało powyżej, początkowo istniejąca działka nr (...) położona w P. przy pl. (...) (obręb 51, P., ark. mapy 26, działka nr (...)), dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...), podzielona została na działki nr (...) (o pow. 978m<sup>2</sup>) i 8/2 (o pow. 2370m<sup>2</sup>). Działka (...) w dniu 06 lipca 2009r., została odłączona do nowej księgi wieczystej o numerze (...). Decyzją Dyrektora Geodezji i Katastru Miejskiego w P. z dnia 28 grudnia 2012r., dokonano podziału działki (...) na działki (...) (kw (...)) i 8/4 ( (...)).

Dowód: odpis zwykły kw (...) (k. 72-76 akt) ; odpis zwykły kw (...) (k. 77-82 akt) ; odpis zwykły kw (...) (k. 83-87 akt) , zawiadomienie z 17.01.2013r. (k. 59-61 akt).

Aktem notarialnym z dnia 01 marca 2010r. rep. A nr 1. (...), spółka (...) sp. z o.o. „Plac (...)” sp. k., zbyła działkę (...) na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w P..

Aktem notarialnym z dnia 18 czerwca 2010r. rep. A nr 5. (...), spółka (...) sp.zo.o. „Plac (...)” sp. k., zbyła działkę nr (...) na rzecz (...) Banku Spółdzielczego.

Aktem notarialnym z dnia 18 czerwca 2013r. rep.A nr 8680/2013, (...) Bank Spółdzielczy zbył działkę nr (...) na rzecz (...)w P..

Za działkę (...) uiszczona została przez (...) Bank Spółdzielczy opłata za okres od dnia 01 lipca 2010r. do dnia 31 grudnia 2010r.

Okoliczności bezsporne

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013r., Sąd Rejonowy (...)w sprawie(...), oddalił powództwo wywiedzione przez powoda w zakresie zasądzenia od pozwanego kwoty 22.411,11zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2010r. tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości- działki nr (...) za styczeń i luty 2010r.

Mimo wniesienia apelacji przez powoda, Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 26 listopada 2013r. w sprawie (...), oddalił ją

Dowód: odpis wyroku z 26.11.2013r. z uzasadnieniem (k. 62-71 akt) ; odpis wyroku z 18.06.2013r. (k. 120 akt) .

Pismem z dnia 18 lipca 2014r. (znak: (...))powód wezwał pozwanego do zapłaty, który odebrał je 23 lipca 2014r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 18.07.2014r. zpotwierdzeniem odbioru (k. 88-89 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:

- wyżej wymienionych dokumentów prywatnych,
- odpisów orzeczeń wraz z uzasadnieniami powołanymi powyżej, nadto z akt Sądu Okręgowego w (...)

Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję wymienioną przez strony przed zawiśnięciem między nimi sporu, jak wezwanie do zapłaty czy wypowiedzenie opłaty rocznej, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka A. M. (3), który zeznawał na okoliczność stanu nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania. Świadek wskazał, iż działka nr (...) zabudowana jest kamienicą i budynkiem gospodarczym-pawilonem, zaś działka (...) była niezabudowana i wykorzystywana jako parking. Spółka będąca użytkownikiem wieczystym zdecydowała o podziale nieruchomości celem zrealizowania nowej inwestycji.

### ***Sąd zważy ł, co następuje:***

W rozpoznawanej sprawie powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) sp.k. z siedzibą w P., kwoty 394.723,36zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania wg norm przepisanych.

Swe żądanie powód wywodził treści art. 238 k.c., zgodnie z którym użytkownik wieczysty uiszcza opłatę roczną przez czas trwania swojego prawa.

Pozwany podnosił z kolei, zarzut przedawnienia roszczenia oraz powagi rzeczy osądzonej w związku z orzeczeniem z dnia 18.06.2013r. sygn. akt (...), utrzymany w mocy przez wyrok z dnia 26.11.2013r., sygn. akt (...). Nadto, pozwany wskazał, że w związku z podziałem nieruchomości w 2009r., działka nr (...), dla której ustalono wysokość opłaty rocznej, przestała istnieć, stąd roszczenie jest niezasadne.

W niniejszym postępowaniu, ustalony powyżej stan faktyczny co do zasady był bezsporny. Strony nie kwestionowały ani faktu istnienia użytkowania wieczystego ani też okoliczności związanych z jego rozpoczęciem i zakończeniem. Nadto, bezsporne były także kwestie związane z tym, za które okresy opłaty zostały przez pozwanego bądź inny podmiot wniesione.

Nie ulega wątpliwości, że powód słusznie powoływał się na regulację art. 238 k.c., zgodnie z którą, za czas trwania użytkowania wieczystego, należy mu się opłata uiszczana przez podmiot, który z prawa tego korzysta.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do kwestii przedawnienia. Pozwany podniósł, iż skoro roszczenie w zakresie opłaty rocznej za 2009r., wymagalne było w dniu 01 kwietnia 2009r., zaś w zakresie opłaty za 2010r., w dniu 01 kwietnia 2010r., to z uwagi na upływ 3-letniego terminu, wskazanego przez art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe, roszczenie przedawniło się odpowiednio: w roku 2012 i 2013. Pozwany miałby w tym względzie słusność, gdyby nie fakt, iż wyrok ustalający w sposób ostateczny wysokość rocznej opłaty od dnia 01 stycznia 2009r., stał się prawomocny z dniem 28 stycznia 2013r. i to od tego dnia zaczyna biec termin przedawnienia dla roszczenia powoda zgłoszonego w niniejszym postępowaniu.

Przedmiotowy wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 09 maja 2012r., wydany w sprawie sygn. akt (...), jest wyrokiem prawo kształującym, a co za tym idzie, ma charakter konstytutywny. Wskazywał na to m. in. Sąd Najwyższy w swej uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r. ( III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82), podnosząc, iż: „powództwo zmierzające do oznaczenia wysokości należnej opłaty rocznej w sprawach rozpoznawanych na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie”, zaś „swoim orzeczeniem sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego, w związku z czym orzeczenie to ma charakter konstytutywny”.

Z powołanych wyżej przyczyn, bieg terminu przedawnienia rozpoczął się dopiero z dniem 28.01.2013r. i przerwany został wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie w dniu 06 marca 2015r., przez co stwierdzić należy, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanego co do powagi rzeczy osądzonej w zakresie żądania zasądzenia opłaty za miesiące styczeń i luty 2010r., stwierdzić należy, iż Sąd Okręgowy przychylił się do tej tezy pozwanego. W ocenie Sądu bowiem, wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013r., Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. w sprawie (...), oddalił powództwo wywiedzione przez powoda w zakresie zasądzenia od pozwanego kwoty 22.411,11zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2010r. tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości- działki nr (...) za styczeń i luty 2010r., tym samym orzekając w tym zakresie.

Stan powagi rzeczy osądzonej, uregulowany został przez art. 366 k.p.c., który stanowi, iż wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 4 lutego 2011 r. ( (...)): „jeżeli zachodzi w sprawie powaga rzeczy osądzonej, pozew w sprawie podlega odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. i w ogóle nie dochodzi do badania mocy wiążącej orzeczenia oraz jej zakresu”.

W analizowanym przypadku, powołany wyżej wyrok sądu rejonowego z 18.06.2013r., stanowił rozstrzygnięcie pomiędzy tymi samymi podmiotami, które występują w niniejszej sprawie. Nadto, dotyczył roszczenia objętego również pozvem w tej sprawie. Z tych przyczyn, w pkt. 1 orzeczenia, Sąd odrzucił pozew w części, w jakiej dochodzono od pozwanej zapłaty z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) za rok 2010 do kwoty 22.411,11zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2010r.

Nie zasługiwały na uznanie argumenty powoda, iż wyrok wydany przez sąd rejonowy, oparty został na innych podstawach faktycznych- to jest jeszcze przed ustaleniem opłaty rocznej w nowej wysokości. W ocenie Sądu, podstawa faktyczna była tożsama- chodziło bowiem o zapłatę należności wynikającej z korzystania przez pozwanego z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy pl. (...), oznaczonej jako działka (...).

W punkcie 2 orzeczenia, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 180.537,89zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 marca 2015r., tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Zasądzona kwota stanowi różnicę pomiędzy wysokością opłaty uiszczonej przez pozwanego, a ustanowionej przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 09 maja 2012r. Niewątpliwie, powodowi należy się powyższa suma, bowiem wyrok ustalił wysokość opłaty od dnia 01 stycznia 2009r. i na lata kolejne. Uiszczenie przez pozwanego niższej opłaty, mimo faktycznego korzystania z całej nieruchomości przez cały rok 2009, nie znajduje uzasadnienia.

Nie można było uwzględnić argumentacji pozwanego, iż z uwagi na ustalenie przez Sąd Okręgowy opłaty rocznej za użytkowanie działek nr (...) oraz fakt odłączenia działki nr (...) do nowoutworzonej księgi, opłata roczna nie należała się bowiem z chwilą, gdy w kw (...) pozostała jedynie działka (...), zdezaktualizowały się wszelkie ustalenia i wyroki dotyczące całej nieruchomości stanowiącej niegdyś działkę nr (...). Faktycznie, nieruchomość zapisana w kw (...), miała mniejszą powierzchnię z uwagi na odłączenie działki (...), jednakże nie ulega wątpliwości, iż w dalszym ciągu opłata roczna za użytkowanie działek (...), obciążała pozwanego.

Sąd Okręgowy stoi w tym miejscu na stanowisku, iż skoro opłata roczna winna zostać uiszczona z góry za cały rok do dnia 31 marca danego roku kalendarzowego, to istotny jest stan nieruchomości na dzień 01 stycznia każdego

roku. Osoba będąca w tym dniu użytkownikiem wieczystym figurującym w KW danej nieruchomości, obowiązana jest do uiszczenia opłaty. Ponadto, Sąd ustalając opłatę roczną w wyroku z 09.05.2012r., określił ją dla nieruchomości położonej w P. przy pl. (...) - działek nr (...). Stąd też, skoro z chwilą zaktualizowania się obowiązku uiszczenia opłaty przez pozwanego, nadto z uwagi na fakt, iż przez cały rok 2009, pozwany był użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działki (...), a prawo to zbył dopiero w roku 2010, jego obowiązek do uiszczenia opłaty z tego tytułu nie zdezaktualizował się wraz z utworzeniem nowej księgi wieczystej dla wcześniej wydzielonej działki (...). Utworzenie nowej księgi wieczystej nr (...) w dniu 06 lipca 2009r., nastąpiło już po terminie, do którego pozwany miał obowiązek uiścić opłatę roczną.

Z podanych wyżej przyczyn, Sąd orzekł jak w pkt. 2 sentencji, orzekając o odsetkach zgodnie z żądaniem pozwu, to jest od dnia 06 marca 2015r.

Orzekając o oddaleniu powództwa o zasądzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) za 2010r., ponad roszczenie odrzucone w pkt 1 sentencji, Sąd kierował się przede wszystkim tym, iż z dniem 01 stycznia 2010r., to jest chwilą aktualizowania się kolejnego obowiązku pozwanego do uiszczenia opłaty rocznej, stan prawny tejże nieruchomości różnił się od jej stanu z roku poprzedniego. W ocenie Sądu, powinno to zaktualizować obowiązek powoda do nowego naliczenia opłaty rocznej, która każdorazowo jest wypadkową wartości rynkowej nieruchomości. Z kolei zaś, wartość rynkowa nieruchomości nie jest jedynie związana z kwestią jej powierzchni, a łączy się także z rodzajem zabudowań na niej się znajdujących. Powód, wiedząc o odłączeniu nieruchomości do odrębnej kw w ciągu roku 2009, miał czas i sposobność do nowego oznaczenia wysokości opłaty rocznej. W takim przypadku, pozwany byłby zobowiązany do jej uiszczenia.

Obliczenie wysokości opłaty rocznej, dokonane w sposób matematyczny- oparty na proporcjonalności powierzchni do stawki opłaty, jest w ocenie Sądu niezasadne. Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntu uzależniona jest bowiem od dwóch elementów: ceny nieruchomości równej jej wartości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz stawki procentowej, która z kolei zależna jest od celu, na jaki nieruchomość została oddana, a który strony określić winny w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (stawka wynieść może od 0,3% do 3% ceny gruntu).

Niewątpliwie wartość nieruchomości rozpatrywanej jako łącznie istniejące działki (...) jest wyższa aniżeli osobno funkcjonujących działek (...), tak z uwagi na znaczące zmniejszenie ich metrażu, jak i atrakcyjności (choćby z uwagi na fakt, iż działka (...) jest działką znajdującą się „w podwórzu” budynku posadowionego na działce (...)). Zasądzenie od pozwanego opłaty obliczonej w sposób matematyczny przez powoda, byłoby sprzeczne z powołanymi wyżej regulacjami. Z uwagi zaś na fakt, iż rzeczą Sądu w niniejszym postępowaniu nie było określenie wartości nowo powstałej nieruchomości 8/2 ani też określenie wysokości opłaty rocznej, powództwo zostało w tym zakresie oddalone w pkt. 3 orzeczenia.

O kosztach Sąd orzekł w pkt. 4 i 5 orzeczenia, na podstawie art. 100 k.p.c.

Sąd zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnych pełnomocników, bowiem korzystały z nich obie strony przez cały czas trwania postępowania.

Powód, jako Skarb Państwa, nie miał obowiązku uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 19.737zł, w związku z czym jej część, proporcjonalna do wysokości przegranej pozwanego, tj. 9.027zł została przekazana do ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu.

SSO Jan Sterczała