



Sygn. akt I CSK 101/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa R. K.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 grudnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 17 października 2012 r.,

1) oddala skargę kasacyjną;

**2) zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700
(dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód – R. K. wniósł o zasądzenie od Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie kwoty 76.000 zł z odsetkami ustawowymi od 8 września 2009 r. i kosztami procesu oraz postępowania pojednawczego. Dochodzona kwota odpowiadała uiszczonej przez powoda z zastrzeżeniem zwrotu opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, która na podstawie decyzji z 27 kwietnia 2001 r., wydanej na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej - u.g.n.), została przeznaczona pod drogę publiczną (gminną). Podstawą dochodzonego roszczenia był art. 411 pkt 1 k.c.

Pozwany - Agencja Nieruchomości Rolnych wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że przez czas naliczania opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej powód był wpisany w księdze wieczystej jako jej użytkownik wieczysty, a prawo to zostało wykreślone dopiero 8 kwietnia 2008 r. Do obalenia domniemania prawdziwości wpisu użytkownika wieczystego w księdze wieczystej nie jest wystarczające powołanie się na jego wygaśnięcie na podstawie art. 98 § 1 u.g.n. Pozwany dochodził od powoda zapłaty opłat za lata 2000-2003, i 7 listopada 2007 r. uzyskał wyrok uwzględniający powództwo. Nie jest zatem dopuszczalne kwestionowanie obowiązku spełnienia tego świadczenia w innym postępowaniu. To samo dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości za kolejne lata, bo były one przedmiotem postępowań w sprawach o uznanie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za nieuzasadnione, jak i powództwa o ustalenie, zakończonych wyrokami korzystnymi dla pozwanego. Pozwany zarzucił również, że przedstawione przez powoda rozliczenie wpłat jest nierzetelne, gdyż łączna ich suma wyniosła 1.217.279,52 zł, a nie jak twierdzi powód 1.258.514,52 zł. Różnica dotyczy wpłat tytułem odsetek za zwłokę, a oświadczenie złożone przez powoda o zapłaceniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem zwrotu jest bezskuteczne.

Wyrokiem z 29 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo i orzekł o kosztach.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód był użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3, dla której Sąd Rejonowy prowadził księgę wieczystą nr [...]. Wydaną na wniosek powoda decyzją z 27 kwietnia 2001 r., która stała się ostateczna 10 maja 2001 r., Burmistrz Gminy W. zatwierdził podział tej nieruchomości, w wyniku czego - na podstawie art. 98 ust. 1 u.g.n. - wyodrębniona została m.in. działka ewidencyjna nr 7/6 o powierzchni 1,0096 ha, przeznaczona pod drogę gminną.

Wpisane na rzecz powoda prawo użytkowania wieczystego działki nr 7/6 zostało wykreślone z księgi wieczystej 8 kwietnia 2008 r., na wniosek z 11 lutego 2008 r.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3 o powierzchni 38,0696 ha, za lata 2001-2003, ukształtowana oświadczeniem pozwanego z 20 sierpnia 2001 r., wynosiła 2.065.922,98 zł, przy wartości jednego metra kwadratowego 542,67 zł. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr 7/6 wynosiła zatem 54.787,96 zł (10096 m² x 542,67 zł x 1 %). W latach 2004-2007 wysokość opłaty rocznej została ustalona wspólnie dla nieruchomości oznaczonych w ewidencji jako działki o numerach: 7/6, 7/9, 7/11, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18 i 7/19 na kwotę 4.525.004,01 zł, a podstawą jej naliczenia była powierzchnia 23,3589 ha, przy wartości jednego metra kwadratowego powierzchni dla działek nr: 7/6, 7/9 i 7/11 - 607,27 zł, a dla działek nr: 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18 i 7/19 - 689,30 zł oraz przy zastosowaniu stawki 3%. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 7/6 wynosiła zatem 183.929,94 zł (10.096 m² x 607,27 zł x 3%).

Powód uiszczał opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3, a następnie od działek powstałych z jej podziału, w tym i działki 7/6. W piśmie z 4 września 2008 r. oraz w tytułach przelewów z 5 września 2008 r. powód zastrzegł, że po prawomocnym zakończeniu wszystkich spraw dotyczących ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi publiczne, zażąda zwrotu opłat uiszczanych od gruntów wydzielonych pod drogi.

Prawomocnym wyrokiem z 1 czerwca 2004 r., III C .../03, dotyczącym opłat za lata 2000-2003, Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo R. K. o ustalenie, że nieuzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3. Prawomocnym wyrokiem z 12 września 2007 r., III C .../05, dotyczącym opłat za lata 2004-2007, Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo R. K. o ustalenie, że nieuzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3.

W październiku 2009 r. powód wezwał pozwanego do próby ugodowej co do obowiązku zapłacenia mu kwoty 1.189.404,74 zł, obejmującej między innymi świadczenia dochodzone w niniejszej sprawie.

Z odwołaniem się do art. 366 k.p.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro wyrokiem z 1 czerwca 2004 r., III C .../03, oddalone zostało powództwo R. K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3, jest nieuzasadniona, to wyrok ten dotyczy też działki nr 7/6 oraz obowiązku uiszczania opłat rocznych za jej użytkowanie wieczyste w latach 2000-2003. To samo dotyczy wyroku z 12 września 2007 r., III C .../05, odnoszącego się do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 7/6 w latach 2004-2007. W sprawach tych powód zarzucał, że prawo użytkowania wieczystego działek nr 7/6 i nr 7/9 wygasło z uwagi na ich przeznaczenie pod drogi publiczne. Ustalenie, że powód jest zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 7/6, jako objęte powagą rzeczy osądzonej, wyklucza możliwość żądania zwrotu opłat uiszczonych przez powoda z tego tytułu.

Brak obowiązku zwrotu świadczenia w wysokości 4.000 zł, zapłaconego przelewami z 31 marca 2004 r., 11 października 2006 r., 2 lutego 2007 r. i 17 lipca 2008 r. wynika z tego, że powód nie złożył oświadczenia, iż płaci je z zastrzeżeniem zwrotu.

Zastrzeżenie zwrotu świadczenia wpisane na tytułach przelewów z 5 września 2009 r. jest nieskuteczne, gdyż w chwili dokonywania zapłaty pomiędzy stronami nie toczyły się żadne postępowania dotyczące ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2001-2007. Umorzenie postępowania w sprawach XXIV C .../08 i III C .../08, toczących się przed Sądem

Okręgowym w W., o zapłatę opłat za lata 2004 i 2005, nastąpiło na skutek cofnięcia pozwów wobec uregulowania tych należności przez powoda, a w konsekwencji uchylecia się od uzyskania merytorycznego rozstrzygnięcia w tych sprawach.

Sąd Okręgowy uznał, że prawo użytkowania wieczystego dla swego bytu prawnego wymaga wpisu do księgi wieczystej. Wpis ma skutek konstytutywny. Do momentu jego wykreślenia na podstawie art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) domniemywa się zgodność prawa wpisanego z rzeczywistym stanem prawnym. Dla obalenia tego domniemania nie wystarczy powołanie się na art. 98 ust. 1 u.g.n.; niezbędny jest również odpowiedni wpis do księgi wieczystej i do czasu jego dokonania powód musi być uważany za użytkownika wieczystego działki nr 7/6.

Wyrokiem z 17 października 2012 r., wydanym na skutek apelacji powoda, Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że: a) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 51.750 zł z ustawowymi odsetkami od 8 września 2009 r.; b) odrzucił pozew o zapłatę kwoty 21.250 zł; c) w pozostałym zakresie powództwo oddalił; c) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; d) w pozostałym zakresie oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny w większości zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Uznał jednak, że Sąd Okręgowy błędnie określił przedmiot postępowania w sprawach III C .../03 oraz III C .../05. Przedmiotem postępowania w sprawie III C .../03 nie było bowiem ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3 jest nieuzasadniona, ale ustalenie, że na powodzie nie ciążył obowiązek uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste tej działki w latach 2000 – 2003, gdyż jego także dotyczy przysługujące poprzednikowi prawnemu podmiotowe zwolnienie z tego obowiązku. Do badania tylko tych okoliczności ograniczyły się w swoich rozważaniach Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz Sądy orzekające w tej sprawie, gdyż powód odstąpił od kwestionowania wysokości żądanej od niego opłaty.

W sprawie III C .../05 sądy rozstrzygały o żądaniu ustalenia, że nieuzasadniona była aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek powstałych z podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3, w okresie od 2004 r. Z uzasadnienia wyroku wydanego w tej sprawie wynika, że w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym powód powoływał się na wygaśnięcie jego prawa do działki nr 7/6, z uwagi na jej przeznaczenie pod drogi publiczne, jednakże okoliczność ta nie była rozważana przez Sąd orzekający w sprawie, gdyż powód zarzutu tego nie podtrzymał.

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił, że wyrokiem Sądu Okręgowego z 7 listopada 2007 r., III C .../04, od powoda w niniejszej sprawie na rzecz pozwanego prawomocnie zasądzone zostały opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości powstałych z podziału działki nr 7/3 za lata 2000-2003 w kwocie 6.536.775,41 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.065.922,98 zł od 23 września 2001 r., od kwoty 2.065.922,98 zł od 16 lutego 2002 r., od kwoty 2.065.922,98 od 16 lutego 2003 r., od kwoty 1.726.916,51 zł od 16 lutego 2004 r., a w pozostałym zakresie postępowanie zostało umorzone. Przedmiotem tego postępowania były początkowo należności w kwocie po 2.065.922,98 zł, płatne do 15 lutego 2002 r. i 15 lutego 2003 r. oraz do 22 września 2001 r. a nadto za 2004 r. kwota 1.726.916,51 zł. Przed rozszerzeniem powództwa przez Agencję o zapłatę opłat za 2004 r., a mianowicie 31 marca 2004 r., powód zapłacił bezsporną część należności przelewem na kwotę 1.233.908,97 zł, z czego 54.787,96 zł dotyczyło opłaty za działkę nr 7/6.

Sąd Apelacyjny odwołał się do art. 366 k.p.c. i stwierdził, że granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej obejmują nie to, co stanowiło granice powództwa, ale to, co stanowiło przedmiot i podstawę faktyczną rozstrzygnięcia sądu w chwili wyrokowania. Przedmiotem rozstrzygnięcia jest tylko roszczenie w takiej postaci, w jakiej zostało sformułowane przez powoda w pozwie względnie w toku postępowania, i tylko na nie rozciąga się powaga rzeczy osądzonej. W zakończonych prawomocnie sprawach dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3 i wydzielonych z niej działek, rozpoznaniem sądów nie była objęta kwestia wygaśnięcia obowiązku świadczenia opłat z uwagi na wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego do gruntów

wydzielonych pod drogi publiczne, chociaż powód w tych postępowaniach mógł powoływać się także na te okoliczności.

Sąd Apelacyjny odmiennie ocenił znaczenie prawomocnego wyroku z 7 listopada 2007 r., III C .../04, w sprawie o zasądzenie na rzecz Agencji od R. K. należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2000 - 2003 i częściowo – ponad kwotę uiszczoną dobrowolnie przelewem z 31 marca 2004 r. – za 2004 r. Roszczenie o ponowne zasądzenie tych kwot w odwrotnym układzie procesowym, jest objęte powagą rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 379 i art. 366 k.p.c., odrzucił pozew w części dotyczącej tych należności, łącznie w kwocie 21 250 zł (pozycja 4 do 8 zestawienia przedstawionego przez powoda w uzasadnieniu pozwu).

Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego kwotę 51.750 zł, na którą składają się zsumowane należności wymienione przez powoda w punktach 9 do 11 uzasadnienia pozwu, czyli kwoty po 17.250 zł uiszczone zbiorczo przelewem z 5 września 2008 r., jako pozostała część opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2005 i 2006. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, co do tej części roszczenia Sąd Okręgowy wadliwie nie zastosował art. 410 k.c. w zw. z art. 411 pkt 1 k.c. Z art. 411 pkt 1 k.c. wynika, iż nie można żądać zwrotu świadczenia spełnionego nienależnie, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem jego zwrotu. Spełnienie świadczenia przez powoda przelewem z 5 września 2008 r., poprzedzone zostało jego oświadczeniem z 4 września 2008 r. zawartym w piśmie z tej daty, doręczonym pozwanemu następnego dnia, iż uiszczenie należnych opłat za lata 2004, 2005 i 2006, co do działki nr 7/6 wydzielonej pod drogę publiczną, nastąpiło z zastrzeżeniem jego zwrotu. Tej treści oświadczenie woli nie budzi wątpliwości, co do zamiaru świadczącego. W treści tytułu każdego z przelewów powód zastrzegł sobie możliwość zażądania zwrotu świadczeń wraz z odsetkami w części dotyczącej opłaty za drogi publiczne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, z art. 98 ust. 1 u.g.n. wynika, że skutek wydzielenia z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste działki niezbędnej pod drogę publiczną - gminną, własność tej działki przechodzi na rzecz właściwej

gminy, co prowadzi do wygaśnięcia użytkowania wieczystego z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Sąd Apelacyjny odwołał się w tym zakresie do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 4 marca 2010 r., I CSK 389/09. Do obalenia domniemania zgodności stanu prawnego nieruchomości z treścią wpisów w księdze wieczystej, może dojść także w postępowaniu o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste świadczonych nienależnie po wygaśnięciu tego prawa. Skutecznie podniesienie tego zarzutu jest podstawą do żądania zwrotu świadczenia spełnionego nienależnie (art. 410 i art. 411 k.c.).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, żądanie zapłaty kwoty 4.000 zł, obejmującej zsumowane należności wymienione w pkt 1-4 żądania pozwu, nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż powód spełnił to świadczenie ze świadomością, że nie jest do niego zobowiązany, czemu dał wyraz we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w którym domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego z 17 października 2012 r. w części, to jest w pkt 1 lit. a, w którym Sąd ten zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 29 grudnia 2011 r. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 51.750 zł z ustawowymi odsetkami od 8 września 2008 r. oraz w pkt 1 lit. d i pkt 3, co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwany zarzucił, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). to jest: - art. 379 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 199 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. w sposób prowadzący do nieważności postępowania poprzez orzeczenie o zasądzeniu kwoty 51.750 zł, o której orzeczono już prawomocnymi wyrokami w sprawach toczących się przed Sądem Okręgowym III C .../03 i III C .../05; - art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 199 § 1 pkt 2 i art. 379 pkt 3 k.p.c. oraz art. 5 ust. 2 ustawy z 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 64) poprzez błędną wykładnię i niezasadne przyjęcie, że prawomocne wyroki zapadłe pomiędzy tymi samymi stronami w sprawach III C .../03 i III C .../05 nie tworzą *res iudicata* dla sprawy o zwrot części uiszczonej

opłaty rocznej; - art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. przez niezasadne niezastosowanie przepisu; - art. 5 ust. 2 ustawy z 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 64) i ustalenie, że w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w W., III C .../03, dotyczącym obowiązku ponoszenia opłat za lata 2000-2003, przedmiotem rozstrzygnięcia było jedynie zwolnienie podmiotowe powoda od opłat z tytułu użytkowania wieczystego nabytych przez niego nieruchomości, - art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność uzasadnienia wyroku z jego sentencją oraz wewnątrznie w związku z odrzuceniem pozwu, co do kwoty 1.000 zł i jednocześnie oddaleniem powództwa, co do tej samej kwoty oraz przez odwołanie się w ramach oceny prawnej do okoliczności dotyczących wykorzystywania przez powoda działki nr 7/6, które nie zostały objęte ustaleniami; - art. 365 § 1 w zw. art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie.

Pozwany zarzucił nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 27 zdanie drugie u.g.n. przez błędną wykładnię i niezasadne przyjęcie, że do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nie jest konieczne wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej, a w efekcie także błędne przyjęcie, że przysługujące powodowi prawo użytkowania wieczystego działki nr 7/6 wygasło już z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowej w 2001 r.; - art. 98 ust. 1 zw. z art. 2 pkt 4 i art. 113 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 1, art. 5 ust. 1, art. 17b ust. 3 i art. 24 ust. 5c - poprzednio art. 24 ust. 5 pkt 1 - ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1187; dalej - g.n.r.S.P.) oraz w zw. z art. 2 ust. 1 i art. 2a ust. 2 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r., Nr 19, poz. 115 ze zm.; dalej - u.d.p.) oraz art. 1 ust. 1 ustawy z 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. 48, poz. 195 ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię i niezasadne przyjęcie, że z chwilą zatwierdzenia podziału nieruchomości decyzją Burmistrza Gminy W. z 27 kwietnia 2001 r. wygasło przysługujące powodowi prawo użytkowania wieczystego działki nr 7/6, zaś własność należącej do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa działki przeszła na Miasto Stołeczne Warszawa - art. 410 § 2 k.c., art. 411 pkt 1 k.c. i art. 65 k.c.

poprzez ich błędną wykładnię i niezasadne zastosowanie.

Pozwany wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i zmianę wyroku Sądu Okręgowego z 29 grudnia 2011 r. przez oddalenie powództwa również w zakresie żądania zasądzenia kwoty 51.750 zł lub przez odrzucenie pozwu o zapłatę kwoty 51.750 zł oraz o zmianę orzeczenia o kosztach poprzez ich zasądzenie na rzecz pozwanego, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

W przypadku uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa lub odrzucenie pozwu, pozwany wniósł o zasądzenie od powoda kwoty 87.318,48 zł tytułem zwrotu spełnionego na jego rzecz świadczenia, na podstawie przepisu art. 415 w zw. z art. 398¹⁶ k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Bezzasadnie pozwany zarzuca, że postępowanie w niniejszej sprawie jest dotknięte nieważnością na podstawie art. 379 pkt 3 k.p.c. w związku z art. 199 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 5 ust. 2 ustawy z 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 64) ze względu na zasądzenie na rzecz powoda kwoty 51.750 zł, o obowiązku świadczenia której orzeczono już prawomocnymi wyrokami wydanymi w sprawach toczących się przed Sądem Okręgowym III C .../03 i III C .../05. Powyższa przesłanka nieważności postępowania może być rozważana tylko wówczas, gdy sprawa o to samo roszczenie została między stronami prawomocnie osądzona. Nie ma wątpliwości, że w niniejszej sprawie powód dochodzi zwrotu nienależnego świadczenia, a zatem przedmiotem postępowania jest roszczenie, dla którego podstawą jest art. 410 w zw. z art. 411 pkt 1 k.c. Pomiędzy stronami niewątpliwie nie toczyła się żadna sprawa, której przedmiotem byłoby takie roszczenie i to stanowiło wystarczającą przesłankę dla merytorycznego rozpoznania sprawy.

Prawomocne wyroki kończące postępowanie w sprawach toczących się przed Sądem Okręgowym III C .../03 i III C .../05, w obu przypadkach o ukształtowanie stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości

stanowiącej działkę nr 7/3 i nieruchomości powstałych z jej podziału, oczywiście nie tworzą stanu *res iudicata* dla sprawy o zwrot nienależnego świadczenia, a wydane w nich wyroki mogą co najwyżej wskazywać na bezzasadność powództwa opartego na twierdzeniu, że powód spełnił na rzecz pozwanego nienależne świadczenie. Powyższe czyni bezzasadnym zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

2. Po nabyciu przez powoda użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3 podstawę prawną ustalenia przez Agencję opłat za użytkowanie wieczyste tworzył art. 17b ust. 1 w zw. z art. 35 ust. 2 i 3 u.g.n.r.S.P. i art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. Przepis art. 17b ust. 1 u.g.n.r.S.P. stanowi, że do użytkowania wieczystego nieruchomości przejętych przez Agencję stosuje się odpowiednio art. 35 ust. 3 i 5 u.g.n.r.S.P. Obowiązek odpowiedniego stosowania przepisu art. 35 ust. 3 u.g.n.r.S.P. oznaczał, że należało przy jego interpretacji uwzględnić, iż w zakresie tego odesłania reguluje on użytkowanie wieczyste, a nie zarząd. W konsekwencji przy tym zastosowaniu jego treść była wtedy następująca: użytkownicy wieczysti, jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, ponoszą z tytułu użytkowania wieczystego opłaty roczne w wysokości ustalonej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami; cenę gruntu rolnego stanowiącą podstawę obliczenia opłaty można ustalić także w sposób określony w art. 30 ust. 2 u.g.n.r.S.P. Odesłanie do ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarte w art. 35 ust. 3 u.g.n.r.S.P. uprawniało do stwierdzenia, że opłaty roczne należało ustalić zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, w zakresie określenia wartości nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę oraz obowiązującej stawki, z uwzględnieniem jednak unormowania zawartego w art. 221 ust. 2 u.g.n., stanowiącego, że jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tego tytułu, to właściwy organ określi wysokość stawki stosując tryb postępowania przewidziany w art. 78 - 81 u.g.n. Agencja uprawniona była do ustalenia wysokości stawki procentowej i wysokości opłaty, biorąc pod uwagę oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości, po czym zawiadomiła użytkownika wieczystego o wysokości opłaty (20 sierpnia 2001 r.). Pomiędzy stronami toczyło się postępowanie przed Sądem Okręgowym w W. w sprawie III

C .../03, w którym powód kwestionował ustalenie w stosunku do niego opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, bowiem twierdził, że korzysta ze zwolnienia podmiotowego od tego obowiązku. Postępowanie to zakończyło się niekorzystnie dla powoda.

W kolejnych latach pozwany, wykonując uprawnienia właściciela, składał wobec powoda oświadczenia o wypowiedzeniu mu dotychczasowej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości i o jej określeniu na innym (wyższym) poziomie. Oświadczenia dotyczyły oczywiście konkretnej nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste, charakteryzowanej przez wskazanie na jej oznaczenie, położenie, powierzchnię i prowadzoną dla niej księgę wieczystą oraz konkretnie ustalonej wartości nieruchomości i stawki, według której właściciel obliczył opłatę. Powód kwestionował te oświadczenia i – zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n. - składał do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym w takiej sprawie kończy się orzeczeniem o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty (art. 79 ust. 3 u.g.n.). Oddalające wnioski powoda orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego były przedmiotem jego sprzeciwów, składanych zgodnie z art. 80 u.g.n., wskutek których orzeczenia Kolegium traciły moc. Wyrok sądu w sprawie wywołanej wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości jest wyrokiem w sprawie o ukształtowanie prawa. Określa on bowiem, jak wysokie świadczenie na rzecz właściciela ma spełniać użytkownik wieczysty gruntu tytułem opłaty rocznej w związku ze sporem pomiędzy stronami, wynikłym z zakwestionowania oświadczenia właściciela kształtującego jego obowiązek. Wyrok ten kształtuje treść obowiązków użytkownika wieczystego adekwatnie do okoliczności stanowiących przesłanki decydujące o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste konkretnej nieruchomości, ustalonych według stanu na datę zamknięcia rozprawy poprzedzającej jego wydanie (art. 316 § 1 k.p.c.). Zaniedbanie powołania się na takie doniosłe okoliczności sprawia, że strona nie może się na nie powołać wstecznie, w odniesieniu do tego stosunku prawnego, który został objęty rozstrzygnięciem. Nie oznacza to jednak, że już po wydaniu takiego wyroku

użytkownik wieczysty nie może powołać się na taką okoliczność, która ma znaczenie także dla przyszłych świadczeń, do których jest obowiązany. Dotyczy to także powierzchni tej nieruchomości, która pozostaje w jego użytkowaniu wieczystym po wygaśnięciu tego prawa co do jakiejś części nieruchomości.

Postępowania sądowe w sprawach III C .../03 i III C .../05 dotyczyły ukształtowania wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3 i działek powstałych z jej podziału za lata 2000-2003 i 2004. Niekorzystny dla powoda wynik postępowania w tych sprawach i ustalenie w nich opłaty także za nieruchomość wydzieloną pod drogę publiczną, a stanowiącą działkę nr 7/6, w związku z odstąpieniem przez powoda od prezentowania argumentacji wskazującej na wygaśnięcie jego prawa co do tego gruntu, nie oznacza, że co do świadczeń za późniejszy okres powód nie może powołać się na tę okoliczność.

3. Ma rację pozwany, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeprowadził wywód wskazujący na to, że odrzucił pozew co do kwoty 1.000 zł (pozycja 4 zestawienia objaśniającego treść żądania powoda) i jednocześnie, iż w tej części oddalił powództwo. Zarzuty te dotyczą jednak rozstrzygnięcia w pkt 1.b i 1.c. wyroku Sądu Apelacyjnego, a zatem wykraczają poza zakres zaskarżenia, wyraźnie przez pozwanego ograniczony do rozstrzygnięcia w pkt 1.a tego wyroku. Pozwany nie ma przy tym interesu w kwestionowaniu wyroku w części oddalającej powództwo, a przedsięwzięcie argumentacji Sądu Apelacyjnego wskazuje na to, że oddalenie powództwa dotyczyło kwoty 4.000 zł, na którą składały się pozycje od 1 do 4 zestawienia sporządzonego przez powoda.

4. Podstawową regulację prawną opisującą konstrukcję użytkowania wieczystego ustawodawca zamieścił w art. 232-243 k.c. oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale rozwiązania szczegółowe, w pewnym zakresie odrębne od stosowanych powszechnie, zawiera też ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, regulująca zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości wymienionych w art. 1 u.g.n.r.S.P. W stosunku do tego mienia wykonywanie prawa

własności Skarbu Państwa powierzone zostało powodowi (art. 5 ust. 1 u.g.n.r.S.P.).

Z art. 2 u.g.n. wynika, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomości mają charakter ogólny dla materii, której dotyczą. Ich stosowanie wypierają zatem uregulowania szczegółowe, zamieszczone przez ustawodawcę w innych ustawach, o ile tylko odmiennie regulują tę samą grupę stosunków, co ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Osobną kwestią jest, że ustawodawca tworzy warunki do powstawania dróg publicznych i w różnych aktach prawnych reguluje zasady nabywania przez ich przyszłych właścicieli tytułu prawnego do gruntów, na których drogi te będą powstawać. Realizacji tych celów służą także rozwiązania przewidziane przez art. 98 u.g.n., znajdujące zastosowanie w razie dokonania podziału nieruchomości. Z art. 98 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n. wynika, że działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Powołany przepis dotyczy podziału nieruchomości dokonanego z inicjatywy osoby uprawnionej do wystąpienia z żądaniem jego przeprowadzenia, czyli – zgodnie z art. 97 ust. 1 i ust. 1a pkt 1 u.g.n. - mającej w tym interes prawny, ale i legitymującej się tytułem prawnym do niej.

Trzeba odnotować, że także nieruchomości Skarbu Państwa, powiatu i województwa mogą być dzielone na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami w postępowaniu administracyjnym wszczynanym z urzędu (art. 97 ust. 5 u.g.n.), tak samo jak nieruchomości gminne, o ile nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste (art. 97 ust. 3 u.g.n.).

Skutkiem wydzielenia z nieruchomości w postępowaniu wszczętym na wniosek jej właściciela takiej części (działki), która przeznaczona będzie pod drogę publiczną, jest przejście własności tej wydzielonej części nieruchomości na własność osoby prawnej, na gruntach której - w myśl art. 2 ust. 1 i art. 2a u.d.p. – może być urządzona droga publiczna o określonym statusie. Dokonany w ten

sposób podział prowadzi zatem do powstania nowej nieruchomości, dla której musi być założona księga wieczysta lub która musi być wpisana do księgi wieczystej prowadzonej już dla nieruchomości powiększonej o wydzieloną drogę. Podstawą wpisu prawa jest w tym przypadku ostateczna decyzja zatwierdzająca podział (art. 98 ust. 2 u.g.n.).

Art. 98 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. przewiduje odpowiednie zastosowanie art. 98 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n. do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego. Uregulowanie to potwierdza, że inicjatorem postępowania o podział nieruchomości prowadzącego do wydzielenia z niej gruntu przeznaczonego pod drogi publiczne może być też jej użytkownik wieczysty. Tego rodzaju podział z samego założenia dotyczy gruntów, na których może istnieć prawo użytkowania wieczystego, a zatem gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Art. 98 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. reguluje też skutki podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, z której wydzielono grunty pod drogi publiczne. Z przepisu tego wynika, że z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne, wygasa prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne. Uregulowanie to dotyczy relacji między właścicielem oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, z której wydzielono grunty pod drogi publiczne, a jej użytkownikiem wieczystym. Tylko te relacje są istotne w niniejszej sprawie, gdyż toczy się ona między użytkownikiem wieczystym, a podmiotem reprezentującym prawa właściciela do nieruchomości, z której wydzielono grunt pod drogi publiczne.

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie reguluje zagadnień dotyczących podziału nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym zarządza pozwany. Oznacza to, że art. 98 ust. 1 u.g.n. ma w tym zakresie zastosowanie, a do wygaśnięcia użytkowania wieczystego tej części nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która wydzielona została z przeznaczeniem pod drogę publiczną dochodzi w trybie i na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Do wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu wydzielonego pod drogę publiczną w postępowaniu o podział nieruchomości

wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej SP dochodzi zgodnie z art. 98 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., a nie na podstawie – mającego ogólny charakter – art. 17b ust. 3 u.g.n.r.S.P.

5. Ma rację skarżący, że art. 113 ust. 2 u.g.n. wyklucza możliwość wywłaszczenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, ale wyraźnie wynika z niego, że przedmiotem wywłaszczenia może być prawo użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa, a art. 98 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. odnosi się do skutków wydzielenia gruntu pod drogę publiczną z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, powstających w relacji między Skarbem Państwa jako właścicielem i użytkownikiem wieczystym. Przepis ten nie rozstrzyga kwestii, kiedy i na jakiej podstawie dochodzi do przejścia własności gruntu wydzielonego z nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod drogę gminną, powiatową, czy wojewódzką ze Skarbu Państwa na rzecz odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, i czy następuje to zgodnie z art. 97 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n., czy też na podstawie - powoływanego przez skarżącego - art. 24 ust. 5c u.g.n.r.S.P. Odpowiedź na to pytanie nie jest jednak potrzebna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przedmiotem sporu w niej są bowiem obowiązki użytkownika wieczystego w stosunku do Skarbu Państwa, jako właściciela gruntu, na którym to prawo zostało ustanowione, a nie relacje między Skarbem Państwa jako właścicielem gruntu i jednostką samorządu terytorialnego, która nabywa własność gruntu z przeznaczeniem pod drogę.

6. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste może być pobierana od osoby, która ma status użytkownika wieczystego (art. 238 k.c.). Prawo to niewątpliwie powstaje z chwilą jego ujawnienia w księdze wieczystej. Obowiązek świadczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste istnieje w okresie po powstaniu tego prawa do czasu jego wygaśnięcia (por. też wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, M. Prawn. 2005, nr 5, s. 228).

W wyroku z 4 marca 2010 r., I CSK 389/09, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wydzielenie działki pod drogę wyznacza jej przeznaczenie, czyniąc z tej działki przestrzeń publicznie dostępną, na której praktycznie niemożliwe jest realizowanie

tak uprawnień wynikających z prawa własności, jak i tych, które przysługują użytkownikowi wieczystemu. W wypadku użytkownika wieczystego dodatkowo wyłączone zostaje wykorzystywanie działki na cele określone w umowie. W istocie więc sytuacja właściciela, jak i użytkownika wieczystego w wypadku wyznaczenia działek pod ulice nie różni się w istotnych punktach i nie ma podstaw, by właściciela i użytkownika wieczystego, w innych zakresach zrównanego z właścicielem, traktować w tym wypadku odmiennie. Te okoliczności, zdaniem Sądu Najwyższego, zdecydowały o decyzji ustawodawcy, co do skutków, jakie ma powodować podział nieruchomości, także dokonywany z inicjatywy użytkownika wieczystego i wydzielenie z niej gruntu przeznaczonego pod drogę publiczną. Z art. 98 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. wynika, z jaką datą wygasa użytkowanie wieczyste ustanowione na gruncie wydzielonym pod drogę publiczną. Wpis do księgi wieczystej o wykreśleniu wygasłego w ten sposób prawa ma znaczenie deklaratywne.

7. Z ustaleń faktycznych będących podstawą zaskarżonego wyroku, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że powód spełnił na rzecz pozwanego świadczenie w postaci opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste także wydzielonej pod drogę publiczną działki nr 7/6 z zastrzeżeniem zwrotu. Spełniając świadczenia objęte wyliczeniem z pkt 9-11 pozwu (pkt 1a zaskarżonego wyroku) powód zastrzegł, że czyni to „do czasu zakończenia wszystkich spraw dotyczących ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości i spraw o zapłatę opłat”. Nie sposób za pozwanym przyjąć, że zastrzeżenie w zacytowanym brzmieniu zmierzało do wskazania na końcowy termin związania się przez powoda złożonym oświadczeniem, z takim skutkiem, iż straciło ono znaczenie w chwili zakończenia postępowań poprzedzających wystąpienie z pozwem w niniejszej sprawie. Pomiędzy stronami toczyły się wcześniej liczne sprawy dotyczące opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/3 oraz nieruchomości powstałych z jej podziału. To, czy od nieruchomości wydzielonych pod drogi pozwany mógł pobierać opłaty za użytkowanie wieczyste było kwestią podnoszoną w niektórych z tych postępowań, ale ostatecznie pozostało sporne między stronami do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie. W tym stanie rzeczy, spełnienie przez powoda

świadczenia z zastrzeżeniem, że będzie dochodził jego zwrotu, bo uważa, że pozwany żąda go nienależnie, trzeba uznać za wystraszające z punktu widzenia przesłanek ustalonych w art. 411 pkt 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 108 § 1, art. 98 i art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

jw