

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SA – Anna Orłowska

Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Agencji (...) z siedzibą w W.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 listopada 2010 r., sygn. akt III C 442/10

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w G. na rzecz Agencji (...) z siedzibą w W. kwotę 956 937, 19 zł (dziewięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych i dziewiętnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2008 r., do dnia zapłaty oraz kwotę 53 146, 00 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. w pozostałej części powództwo oddala;

II w pozostałej części apelację oddala;

III zasądza od Agencji (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w G. kwotę 50 000, 00 (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 804/12

UZASADNIENIE

Powód Agencja (...) w W. wnosił o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w G. kwoty 2.025.387,97 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w 2007 r. nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o łącznej powierzchni 16,0348 ha, położonej w W., obręb (...), w m.(...) W., D. W..

Od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pozwany zgłosił sprzeciw, w którym wnosił o oddalenie powództwa w całości.

Pozwany twierdził, iż nie ma legitymacji biernej w tym procesie, ponieważ nie był użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w dniu 1 stycznia 2007 r. tj. w dniu, gdy wymagalne było roszczenie. Wskazał

jednocześnie, że opłatę roczną za użytkowanie przedmiotowych nieruchomości za rok 2007 opłacił w całości uiszczając kwotę 6.317.135,60 zł w roku 2007. Z ostrożności procesowej podnosił, iż odsetki ustawowe od nieopłaconej kwoty opłaty powinny być naliczane od dnia 20 sierpnia 2008 r., a nie od 8 maja 2007, ponieważ dopiero w tej dacie (20.08.2008r) uprawomocnił się wyrok w sprawie III C 444/05, którym oddalone zostało powództwo kwestionujące wysokość należnej opłaty rocznej.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) od R. K. na podstawie umowy zawartej aktem notarialnym w dniu 7 grudnia 2006 r. Wniosek o wpis tego prawa do księgi wieczystej wpłynął do Sądu w dniu 8 grudnia 2006 r. a wpis został dokonany w dniu 23 lutego 2007 r., natomiast prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) pozwany nabył także od R. K. na podstawie umowy zawartej aktem notarialnym również w dniu 7 grudnia 2006 r. Wniosek o wpis do księgi wieczystej wpłynął do Sądu w dniu 8 grudnia 2006 r, ale wpis został dokonany w dniu 1 marca 2007 r. Zatem zgodnie z art. 27 zd. 2 oraz art. 29 ustawy o księgach wieczystych w dacie złożenia wniosku o wpis, który ma tu charakter konstytutywny, pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, tj. od dnia 8 grudnia 2006 r. i dlatego pozwany był obowiązany od dnia 1 stycznia 2007 r. tj. od daty wymagalności opłaty rocznej za rok 2007, uiścić opłatę roczną w wysokości obowiązującej od 2004 r. w terminie do dnia 31 marca 2007 r. Wysokość opłaty rocznej jest w sprawie niesporna wobec prawomocnego zakończenia sprawy z powództwa poprzedniego użytkownika wieczystego nieruchomości, poprzez oddalenie powództwa. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 19 sierpnia 2008 r.. Opłata roczna za obie działki od 2004 r. wynosiła: kwotę 3.038.081,88 zł. za działkę (...) - i kwotę 2.056.222,29 zł., za działkę (...).

Pozwany wpłacił powódce w dniu 25 września 2007 kwotę 6.317.135,60 zł, a wraz z dokonaną wpłatą przesłał pismo zawierające dyspozycję, na jakie opłaty roczne należne od kilku nieruchomości, do których pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, należy tę kwotę zaliczyć. Z pisma tego wynika, iż pozwana wnosiła o zaliczenie na poczet nieruchomości objętych księgą wieczystą KW (...), stanowiących działki (...), które są przedmiotem niniejszego postępowania, jedynie kwoty 1.093.469,30 zł, w tym jako należność główną - kwoty 1.035.401,70 zł i z tytułu odsetek ustawowych liczonych od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia tej wpłaty kwoty 58.067,60 zł. Pozostała kwota 4.440.920,29 zł miała zostać zaliczona na należną opłatę za nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW (...), a kwota 782.746,01 zł za nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW (...).

Wobec przedstawienia przez pozwanego takiej dyspozycji rozliczenia przy wpłacie kwoty 6.317.135,60 zł wpłata ta została przez powoda zaliczona na część zsumowanej opłaty za działki nr (...) w kwocie 1.012.693,96 zł oraz należne odsetki ustawowe za okres od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia 25 września 2007 r. w wysokości 56.794,10zł. Pozostała z wpłaconej kwoty 1.093,469,30 zł kwota 23.981,24 zł została zaliczona na należne odsetki ustawowe od pozostałej części opłaty rocznej w wysokości 2.025.387,92 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia 7 maja 2007 r. tj. za 37 dni. O powyższym rozliczeniu strona powodowa powiadomiła pozwanego pismem z dnia 1 września 2008 r.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest zasadne. Niezasadne jest stanowisko pozwanego, że nie jest on obowiązany do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za rok 2007, ponieważ nabył działkę nr (...) w dniu 27 lutego 2007 r. a działkę (...) marca 2007 r., więc nie był ich właścicielem w dniu 1 stycznia 2007 r. Z przedstawionych do akt dokumentów wynika, iż pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr (...) od R. K. na podstawie umów zawartych w dniu 7 grudnia 2006 r. Wniosek o wpis do księgi wieczystej wpłynął do Sądu w dniu 8 grudnia 2006 r. Zatem zgodnie z art. 27 zd. 2 oraz art. 29 ustawy o księgach wieczystych w dacie złożenia wniosku o wpis, który ma tu charakter konstytutywny, pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, tj. od dnia 8 grudnia 2006 r. Dlatego pozwany był obowiązany już od daty 1 stycznia 2007 r. tj. od daty wymagalności opłaty rocznej za rok 2007, uiścić opłatę roczną w wysokości obowiązującej od 2004 r. w terminie do dnia 31 marca 2007 r.

Niezasadne jest również twierdzenie pozwanej, iż wpłatę w kwocie 6.317.135,60 zł, dokonaną w dniu 25 września 2007 r. należało już w dacie uiszczenia zaliczyć na poczet całości wymagalnej wówczas opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, a nie tylko kwotę 1.093.469,30 zł. Trudno uznać, iż brak było podstaw faktycznych i prawnych do zaliczenia tylko kwoty 1.093.469,30 zł na poczet tej należności, skoro taka dyspozycja do tej

wpłaty znalazła się w piśmie pozwanego z dnia 25 września 2007 r. Należy zauważyć, iż powódka podała pozwanemu w piśmie z dnia 1 września 2008 r., w jaki sposób rozlicza otrzymaną wpłatę w kwocie 6.317.135,60 zł, dokonaną w dniu 25 września 2007 r. powołując się też na dyspozycję zawartą w piśmie pozwanego z tej samej daty. Pozwany zanegował prawidłowość rozliczenia tej kwoty w powyższy sposób dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty, który został wniesiony w dniu 13 kwietnia 2010 r. Jednocześnie nie kwestionował faktu istnienia przedmiotowego zobowiązania w dacie wpłaty kwoty 6.317.135,60 zł. Natomiast stał na stanowisku, że zobowiązania z tytułu opłat rocznych za pozostałe nieruchomości wymienione w piśmie z dnia 25 września 2007 r. nie były jeszcze wymagalne w związku z tym, iż wysokość opłat rocznych od tych nieruchomości była wówczas sporna.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania, iż takie stanowisko pozwanego jest zasadne. Sposób rozdysponowania przedmiotowej wpłaty poprzez zaliczenie na poszczególne zobowiązania został wskazany przez pracownika strony pozwanej w taki sposób, iż trudno uznać, iż nie był on umocowany do dokonywania tego rodzaju czynności w imieniu pozwanego. Gdyby jednak nawet uznać, iż to umocowanie pracownika pozwanego M. B., która drogą mailową przesłała powodowi pismo z tą dyspozycją, było niedostateczne do przyjęcia, że zawarta w nim dyspozycja dotycząca kolejności zaspokojenia długów pozwanego jest wiążąca, to z samego faktu, że strona powodowa pismem z dnia 1 września 2008 r. wskazała, na którą wierzytelność zalicza otrzymane świadczenie, tym samym kwitując otrzymaną kwotę, wynika, że zgodnie z art. 451 § 2 k.c. pozwany utracił uprawnienie do żądania zaliczenia wpłaconej kwoty w inny sposób aniżeli ten, w jaki ta kwota została przez powoda faktycznie zaliczona. Nawet więc, gdyby faktycznie wysokość należności z tytułu opłaty rocznej za 2007 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW (...), czy KW (...) była sporna, to skoro pozwany nie kwestionował takiego rozliczenia wpłaconej kwoty 6.317.135,60 zł po otrzymaniu pisma powoda z dnia 1 września 2008 r., w chwili obecnej nie może tego rozliczenia kwestionować. Pozwany kwestionując umocowanie pracownika do przekazania powodowi wiążącego wskazania, na jaki dług należało zaliczyć wpłaconą kwotę, nie wskazał innego ważnego wskazania sposobu zaliczenia tej wpłaty.

Sąd Okręgowy nie przeprowadził dowodu z akt spraw wskazanych przez pozwanego (III C 158/05 i XXIV C 1059/08 tutejszego Sądu), z których jakoby ma wynikać, iż pozwany nadpłacił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w okresie 2005 -2008 r. należną za nieruchomości opisane w księgach wieczystych KW (...) i KW (...), uznając ten dowód za zbyteczny, mając na uwadze również to, iż trudności z uzyskaniem wglądu w te akta sprawiłyby, iż proces przedłużyłby się w sposób znaczny. Podkreślić też należy, że pozwany nie wskazał, z jakich to konkretnie dokumentów znajdujących się w tych aktach chciałby przeprowadzić dowód. Natomiast powód wnosił o nieuwzględnienie tego dowodu uznając go za zbyteczny.

Wobec wykazania przez powoda zasadności pozwu, niesporności wysokości roszczenia z tytułu opłaty rocznej za przedmiotową nieruchomość i niezasadności zarzutów pozwanego wskazanych wyżej Sąd orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c.

Od tego wyroku pozwany wniósł apelację.

Zaskarżył wyrok w całości i zarzucił mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na:

a) błędnym przyjęciu, że M. B. była umocowana do skutecznego wskazania w imieniu pozwanego rozliczenia wpłaty kwoty 6.317.135,60 zł z dnia 25 września 2007 roku, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, iż pismem z dnia 26 września 2007 roku pozwany zaliczył jedynie kwotę 1.012.693,96 zł na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr (...) za 2007 rok, podczas gdy M. B. nie była pełnomocnikiem pozwanego i nie była uprawniona do działania w imieniu pozwanego;

a w przypadku przyjęcia przez Sąd Odwoławczy, iż pozwany był legitymowany biernie do występowania w niniejszym procesie, zarzucił również brak ustalenia istotnych okoliczności faktycznych rzutu na treść rozstrzygnięcia, polegający na:

b) pominięciu, iż pozwany w okresie od 2005 roku do 2008 roku nadpłacił na rzecz powoda opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, objętych KW nr (...) i KW nr (...) w łącznej kwocie 1.897.291,50 zł, pomimo tego, iż nadpłacona kwota podlegała zaliczeniu na poczet zobowiązania objętego żądaniem pozwu, co skutkowało wygaśnięciem tego zobowiązania w odpowiednim zakresie;

c) pominięciu, iż pozwany zbył na rzecz (...) S.A. w G. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) w dniu 10 sierpnia 2007 roku oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) w dniu 17 sierpnia 2007 roku, co skutkowało ograniczeniem zobowiązania pozwanego do zapłaty opłaty rocznej proporcjonalnie do okresu przysługiwania pozwanemu prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w 2007 roku;

2. rażąco naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 217 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż nie było możliwe przeprowadzenie dowodu z akt postępowań prowadzonych przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygn. akt III C 158/05 i sygn. akt XXIV C 1059/08, gdyż pozwany nie wskazał konkretnych kart tych akt, podczas, gdy pozwany we wniosku dowodowym zawartym w piśmie procesowym z dnia 18 października 2010 roku wskazał konkretne dokumenty, o których zaliczenie w poczet materiału dowodowego wniósł, co powinno skutkować przeprowadzeniem tych dowodów przez Sąd;

b) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż przeprowadzenie dowodu z akt postępowań prowadzonych przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygn. akt III C 158/05 i sygn. akt XXIV C 1059/08 było zbędne i nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co skutkowało pominięciem tych dowodów przy wyrokowaniu, podczas, gdy okoliczności niniejszej sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione, zaś dowody te zostały powołane dla ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia - wykazania nadpłaty przez pozwanego opłaty rocznej w latach 2005-2008, co skutkowało obowiązkiem zaliczenia tej nadpłaty na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiących działki nr (...) za 2007 rok;

3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 27 oraz 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiących działki nr (...) położonych w W. przed dniem 1 stycznia 2007 roku, pomimo iż sam wpis został dokonany po tej dacie spowodowało, iż zobowiązany do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości był pozwany, podczas, gdy w dniu 1 stycznia 2007 roku użytkownikiem wieczystym był inny podmiot, którego obciążał obowiązek zapłaty tej opłaty;

a w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd Odwoławczy zarzutu opisanego pod lit, a) powyżej zarzucamy również naruszenie przepisów:

b) art. 451 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 238 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż powód był uprawniony do zaliczenia kwoty 4.213.417,87 zł, stanowiącej część wpłaconej przez pozwanego kwoty 6.317.135,60 zł objętej przelewem bankowym z dnia 25 września 2007 roku na poczet nieistniejącej wierzytelności rzekomo przysługującej powodowi względem pozwanego z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości, objętych księgami wieczystymi KW nr (...), KW nr (...) oraz KW nr (...) za 2007 rok, podczas gdy zobowiązania pozwanego z tych tytułów ograniczały się do łącznej kwoty 397.632,56 zł;

c) art. 451 § 1 k.c. w zw. z art. 238 k.c. w zw. z art. 78 ust. 4 u.g.n. poprzez ich niezastosowanie w odniesieniu do należności w kwocie 1.897.291,50 zł przysługującej pozwanemu względem powoda z tytułu nadpłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w latach 2005-2008, które pozwany wskazał w piśmie procesowym z dnia 18 października 2010 roku jako należności podlegające zaliczeniu na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiących działki nr (...) za 2007 rok, co skutkowało wygaśnięciem zobowiązania pozwanego w części, w jakiej zaliczenie nadpłaty zaspokajało roszczenie powoda zgłoszone w pozwie;

d) art. 238 k.c. oraz art. 71 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwany był zobowiązany do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr (...) za cały rok, podczas gdy zbył on prawo użytkowania tych nieruchomości z dniem 10 sierpnia 2007 roku i z dniem 17 sierpnia 2007 roku na rzecz (...) S.A. w G., w związku z czym pozwany był zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za 2007 rok jedynie za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, a więc w łącznej kwocie 1.866.649,86 zł, a nie jak przyjął Sąd w kwocie 3.038.081,88 zł;

e) art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż roszczenie powoda o zapłatę opłaty rocznej stało się wymagalne z dniem 1 kwietnia 2007 roku, co skutkowało zasądzeniem odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w płatności od dnia 8 maja 2007 roku, podczas gdy orzeczenie kształtujące wysokość opłaty rocznej za 2007 rok wydane w sprawie o sygn. akt III C 444/05 uprawomocniło się w dniu 19 sierpnia 2008 roku, w związku z czym odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w zapłacie opłaty rocznej przysługiwały powodowi od dnia 20 sierpnia 2008 roku.

W konkluzji wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

a) oddalenie powództwa w całości;

b) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie wniósł o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, wraz z pozostawieniem Sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w części zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Powód jest państwową osobą prawną (art. 3 ustawy z 19 października 1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Jest właścicielem przedmiotowych działek, na których ustanowiono prawo wieczystego użytkowania.

Przedmiotowe działki powstały na skutek podziału większych nieruchomości. Początkowa działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), następnie działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), a potem działki (...) zostały podzielone na działki (...). Działka (...) została podzielona na działki (...). Przedmiotowe działki ((...) i (...)) zostały sprzedane na rzecz pozwanej spółki (przeniesiono prawo wieczystego użytkowania) w dniu 7 grudnia 2006r.

Zgodnie z art. 451 kc „§ 1. Dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

§ 2. Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu.

§ 3. W braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego.”

Z treści tego przepisu jasno wynika, że rację ma Sąd Okręgowy twierdząc, że strona pozwana przyjęła pokwitowanie (pismo o zastosowanym przez powoda sposobie rozliczenia dokonanej wpłaty), a więc nie może kwestionować tego sposobu rozliczenia po upływie prawie 3 lat. Trudno też przyjmować za znaczące kwestionowanie po upływie tak długiego czasu umocowania M. B. do wskazania, jak ma być rozdysponowana wpłacona kwota. Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje wywody Sądu Okręgowego w tym względzie. Pozwany wpłacił w dniu 25 września 2007r na rzecz powodowej Agencji łączną kwotę 6.317.135,60 zł i jednocześnie nadesłał pismo z dyspozycją, jak należy tę wpłatę zaliczyć. Z treści tego pisma wynika, że na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek przeznaczono jedynie kwotę 1.093.469,30 zł. Powód rozliczył tę kwotę nieco inaczej, niż wskazywał pozwany i poinformował o tym pozwanego. Pozwany nie kwestionował tego sposobu rozliczenia od września 2007r do kwietnia 2010r- uczynił to dopiero w sprzecznie od nakazu zapłaty. Słusznie podnosi powód, że skoro M. B. nie była umocowana do składania dyspozycji stosownego rozliczenia dokonanej wpłaty, to znaczy, że wpłata ta została dokonana nie wiadomo na co i dlatego powód miałby ją w całości zaliczyć na poczet zobowiązania obecnie dochodzonego. Nawet, jeśli trwały postępowania w kwestii wysokości opłaty, to opłata w wysokości dotychczas obowiązującej była wymagalna (art. 78 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i pozwany powinien ją uiszczać.

Nie ma racji pozwany w kwestii braku biernej legitymacji procesowej. Niewątpliwie wpis prawa wieczystego użytkowania ma charakter konstytutywny. Świadczy o tym treść art. 27 zd. drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2004 r.II CK 480/03: „Przepis art. 27 zd. drugie u.g.n., stanowiący że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, oznacza, iż skutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego następuje dopiero na podstawie wpisu dokonanego w księdze wieczystej.” Pozwanemu służyło prawo wieczystego użytkowania przedmiotowych działek od dnia 8 grudnia 2006r (data złożenia wniosku o wpis prawa wieczystego użytkowania), zgodnie bowiem z art. 29 ustawy o księgach wieczystych „Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania.”, gdyż wniosek o dokonanie wpisu prawa wieczystego użytkowania wpłynął do sądu wieczystoksięgowego w dniu 8 grudnia 2006r, zatem już od początku 2007r pozwany był użytkownikiem wieczystym przedmiotowych działek obowiązany do uiszczania opłaty rocznej za ich wieczyste użytkowanie. W tym okresie wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie wynosiła za działkę (...) - 2.056.222,29 zł, a za działkę (...) - 981.859,59 zł. Wysokość ta została ustalona w sprawie III C 444/05 (VI A Ca 129/08). Sprawa ta dotyczyła wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 19 grudnia 2003r, od którego to wypowiedzenia ówczesny użytkownik złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało wypowiedzenie za bezskuteczne. Od tego orzeczenia właściciel nieruchomości, czyli powód w niniejszej sprawie, złożył sprzeciw do Sądu Okręgowego w Warszawie, który wyrokiem z dnia 12 września 2007r oddalił powództwo R. K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie jest nieuzasadniona. Apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 sierpnia 2008r. Wniosek z tego, że w okresie objętym pozwem wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przedmiotowych działek była taka, jak w wypowiedzeniu z 19 grudnia 2003r.

Należy zaznaczyć, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wnosił o ustalenie, że opłata od 1 stycznia 2008r wynosiła 2.056.222,29 zł, a tym samym przyznał, że taka właśnie opłata obowiązywała go również w 2007r.

Rację ma pozwany w kwestii odsetek, które należą się powodowi dopiero od dnia 20 sierpnia 2008r, czyli od dnia następnego po dacie uprawomocnienia się wyroku ustalającego wysokość należnej powodowi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wysokość ta została zaproponowana w wypowiedzeniu z dnia 19 grudnia 2003r. Ówczesny użytkownik wieczysty przedmiotowych działek zakwestionował prawidłowość tego wypowiedzenia poprzez złożenie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie w sprawie III C 444/05. Rozpoznawana w III Wydziale Cywilnym Sądu Okręgowego w Warszawie sprawa o sygn. akt III C 444/05 zakończyła się wyrokiem oddalającym powództwo, który został zaskarżony przez powoda apelacją. Sprawa w Sądzie Apelacyjnym pod sygn. akt VI A Ca 129/08 zakończyła się w dniu 19 sierpnia 2008r wyrokiem oddalającym apelację. Opłata za wieczyste użytkowanie działek (...) od 1 stycznia 2004r wynosiła zatem 3.038.081,88 zł, czyli 2.056.222,29 zł za działkę (...) i 981.859,59 zł za działkę (...). Po odjęciu wpłaty przez pozwanego dokonanej w dniu 25 września 2007r pozostała do zapłaty (zdaniem powoda) kwota dochodzona niniejszym pozwem, czyli 2.025.387,92 zł. Wyrok w sprawie VI A Ca 129/08 ma charakter konstytutywny. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05 „Ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku.” Słusznie zatem podnosił pozwany, iż odsetki od żądanej kwoty należą się powodowi dopiero od 20 sierpnia 2008r, a nie od 8 maja 2007r. Nie ma racji powód podnosząc, iż w/w uchwała nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Sprawa III C 444/05 (VI A Ca 129/08) dotyczyła ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona (IV CSK 427/10).

Słuszne też są zarzuty pozwanego odnośnie pominięcia przez Sąd Okręgowy faktu zbycia przedmiotowych działek (przeniesienia prawa ich wieczystego użytkowania) na rzecz innego podmiotu w dniach 10 sierpnia 2007r i 17 sierpnia 2007r. Opłata za wieczyste użytkowanie należy się powodowi od pozwanego tylko za okres faktycznego przysługiwania tego prawa. W wyroku z dnia 25 listopada 2010 r. I CSK 692/09 Sąd Najwyższy uznał, że „Zbycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkowania wieczystego. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.), więc zobowiązanie takie można zaliczyć z pewnością do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego (art. 238 k.c.). Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego.” Pogląd ten jest zgodny z brzmieniem art. 71 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyrok Sądu Najwyższego zapadł już po wydaniu zaskarżonego wyroku, jednak Sąd Apelacyjny obowiązany jest brać pod uwagę stan istniejący w dacie orzekania przez ten Sąd (art. 316 kpc).

Sąd Najwyższy uznał też, że „W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogły być umieszczone odpowiednie klauzule umowne dotyczące obowiązku zapłaty opłaty rocznej w razie zbycia użytkowania w ciągu roku kalendarzowego.”, jednak w umowie zbycia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowych działek przez pozwanego nie było takich klauzul.

W 2006r pozwany zapłacił za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek tyle, ile wynikało z ustaleń wypowiedzenia, czyli tyle, ile żądała powodowa Agencja.

W niniejszej sprawie powód dochodzi uzupełniającej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowych działek w wysokości 2.025.387,92 zł.

Powodowi w niniejszej sprawie należy się więc od pozwanego uzupełniająca opłata za wieczyste użytkowanie przedmiotowych działek za okres od 1 stycznia 2007r do 13 sierpnia 2007r (za działkę (...)) i do 18 września 2007r (za działkę (...)), czyli łączna kwota 956.937,19 zł i taką też kwotę Sąd Apelacyjny zasądził opierając się w tym względzie na wyliczeniach powoda (k-761).

Niezasadny był zarzut potrącenia zgłoszony już po wydaniu zaskarżonego wyroku, choć nie miał tu zastosowania art. 503 kpc. Z zestawień znajdujących się na k 689-691 wynika, że użytkownicy wieczystości przedmiotowych działek zapłacili za lata 2004 - 2007 tylko niewielką część obowiązującej opłaty, nie mieli więc żadnej nadpłaty i nie ma mowy o nadającej się do potrącenia wierzytelności w stosunku do powoda. Pozwany w każdym swoim piśmie podaje inną kwotę przeznaczoną na opłatę za 2007r za działki (...). Brak jest wszystkich przesłanek skutecznego potrącenia - rzekoma wierzytelność pozwanego wobec powoda nie jest jeszcze wymagalna. Można też przyjąć, że wierzytelność ta nie istnieje, gdyż wpłata pozwanego została już rozliczona, a pozwany był o tym poinformowany i nie zgłaszał co do tego żadnych zastrzeżeń. Należy zauważyć, że w piśmie o potrąceniu pozwany nie kwestionuje zasadności roszczeń powoda.

Za bezzasadne uznał Sąd Apelacyjny pozostałe zarzuty apelacji z przyczyn wyartykułowanych w niniejszym uzasadnieniu.

Zbędnym było dołączanie akt spraw C 158/05 i XXIV C 1059/08, jeśli chodziło tylko o wypowiedzenia, gdyż wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 19 grudnia 2003r dotyczące zresztą innych działek znajdują się w aktach niniejszej sprawy.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przesłuchanie św. M. B. na okoliczność wzajemnych zobowiązań stron z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste różnych nieruchomości, gdyż dowód ten był nieprzydatny do stwierdzenia okoliczności wymienionych w tezie dowodowej - tylko dokumenty, a nie dowód z zeznań świadka, mogą świadczyć o wzajemnych rozliczeniach stron. Poza tym, wysokość świadczenia należnego ustala Sąd Okręgowy w sprawie XXIV C 1059/08 i dopiero wtedy, gdy zostanie to prawomocnie ustalone, to można będzie wyliczyć wysokość ewentualnej nadpłaty, czyli kwotę potrącenia.

Należy dodatkowo zwrócić uwagę na to, że pozwany wszelkimi sposobami starał się nie dopuścić do merytorycznego rozpoznania sprawy składając wnioski o: zawieszenie postępowania (wniosek oddalony postanowieniem z dnia 22 lutego 2012r), wyłączenie sędziego (wniosek oddalony postanowieniem z dnia 17 lipca 2012r), wreszcie składając wypowiedzenia pełnomocnictw dokonane przez prawie wszystkich pełnomocników (nie wypowiedział pełnomocnictwa tylko jeden pełnomocnik, ale ten był chory na terminie wyznaczonej przez Sąd rozprawy).

Po przeanalizowaniu wszystkich argumentów zasadnym okazało się zatem zasądzenie od pozwanego tylko części żądanej pierwotnie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z odsetkami od 20 sierpnia 2008r, nie zaś od 8 maja 2007r.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał za zasadne część zarzutów apelacji i dlatego zmienił zaskarżony wyrok z mocy art. 386 § 1 kpc, w pozostałej części zaś oddalił apelację jako niezasadną na mocy art. 385 kpc.

Koszty procesu zostały rozliczone proporcjonalnie do wyniku sprawy na podstawie art. 100 kpc.