

Sygn. akt I C 877/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR del. Magdalena Chrzanowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Nowakowska

po rozpoznaniu w dniu 05 listopada 2013 roku w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miasta G.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w G.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego (...) SA z siedzibą w G. na rzecz powoda Gminy Miasta G. kwotę 70.024,86 zł (siedemdziesiąt tysięcy dwadzieścia cztery złote osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 24. 919,26 zł (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćnaście złotych dwadzieścia sześć groszy) od dnia 6 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

- 45.105,60 zł (czterdzieści pięć tysięcy sto pięć złotych sześćdziesiąt groszy) od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II. W pozostałej części powództwo oddala;

III. Zasądza od pozwanego (...) SA z siedzibą w G. na rzecz powoda Gminy Miasta G. kwotę 6391 zł (sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasta G. złożyła pozew przeciwko (...) SA z siedzibą w G. o zapłatę kwoty 78.024,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 32.919,26 zł od dnia 6 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 45.105,60 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości obejmującej działkę o numerze (...) o powierzchni 5947m² będącej w użytkowaniu wieczystym pozwanego.

Pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. powód wypowiedział pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej w kwocie 24.442,17 zł, przedkładając ofertę nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 45.105,60 zł. Pozwany złożył jednak wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona. SKO orzeczeniem z dnia 18 lipca 2011 r. oddaliło wniosek pozwanego. Na skutek sprzeciwu pozwanego sprawa trafiła do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, jednakże Sąd zwrócił pozew zarządzeniem z dnia 27 października 2011 r..

Wobec powyższego pozwany od dnia 1 stycznia 2010 r. zobowiązany był do uiszczania opłaty rocznej w wysokości 45.105,60 zł.. Mając to na uwadze, powód w dniu 5 lutego 2013 r. dokonał przerechowania dotychczasowych wpłat pozwanego z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie. W konsekwencji do zapłaty za 2011 r. pozostała kwota 32.919,26 zł. W 2012 r. pozwany opłaty za wieczyste użytkowanie nie dokonał w ogóle .

W dniu 14 czerwca 2013 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanemu zapłatę kwoty dochodzonej pozwem.

Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu swojego sprzeciwu pozwany wskazał, że żądanie pozwu pozbawione jest podstaw, albowiem pozwana dokonała zapłaty części należności dochodzonej pozwem - to jest kwoty 46.241,13 zł, w tym kwoty 25.051,13 zł za 2011 r. oraz 21.370 zł za 2012 r.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód Gmina Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym(...) o powierzchni 5947 m2. Działka ta znajduje się w wieczystym użytkowaniu pozwanego (...) SA z siedzibą w G..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. powód wypowiedział pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej w kwocie 24.442,17 zł i jednocześnie przedłożył ofertę nowej opłaty rocznej w kwocie 45.105,60 zł.

Pozwany wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej, mniejszej wysokości. Orzeczeniem z dnia 18 lipca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło powyższy wniosek. Pozwany wniósł do Sądu Gdańsk-Północ w Gdańsku sprzeciw od powyższego orzeczenia, jednakże zarządzeniem z dnia 27 października 2011 r. zwrócono pozew. Pozwany zobowiązany jest do uiszczania począwszy od 2010 r. opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości 45.105,60 zł.

(okoliczności bezsporne)

W 2011 r. pozwany dokonał następujących wpłat tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie:

- w dniu 4 stycznia 2011 r. - kwota 548,44 zł,
- w dniu 13 czerwca 2011 r. - kwota 4000 zł,
- w dniu 27 lipca 2011 r. - kwota 4000 zł,
- w dniu 16 sierpnia 2011 r. - kwota 5000 zł,
- w dniu 13 września 2011 r. - kwota 5000 zł,
- w dniu 7 grudnia 2011 r. - kwota 7551,13 zł

Łącznie w 2011 r. pozwany dokonał wpłat na poczet opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 25.051,13 zł.

(okoliczności bezsporne - wynikające także z wyciągów bankowych, potwierdzeń wykonania dyspozycji - k. 30-36)

W 2012 r. pozwany dokonał następujących wpłat tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie:

- w dniu 8 sierpnia 2012 r. - kwota 4800 zł,
- w dniu 21 sierpnia 2012 r. - kwota 5000 zł,
- w dniu 26 września 2012 r. kwota 4000 zł,
- w dniu 14 listopada 2012 r. kwota 2000 zł,

Łącznie w 2012 r. pozwany dokonał wpłat na poczet opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 15.800 zł.

Nadto, pozwany w dniu 5 lutego 2013 r. wpłacił z tytułu użytkowania wieczystego kwotę 5570 zł. Dokonał także wpłaty kwoty 24.442,17 zł w dniu 31 grudnia 2010 r.

(okoliczności bezsporne - wynikające także z potwierdzeń wykonania dyspozycji - k. 37-41, zestawienie powoda k. 51).

Powyższe wpłaty nie zawierały wskazania na poczet której wierzytelności winny zostać zarachowane, z wyjątkiem wpłaty kwoty 4000 zł dokonanej w dniu 13 czerwca 2011 r. i z dnia 26 lipca 2011 r. dokonanej w dniu 26 lipca 2011 r, które to wpłaty zawierały w tytule przelewu wskazanie, że jest to opłata za użytkowanie wieczyste gruntu za 2011 r. (działka (...). Pozostałe wpłaty w tytule przelewu zawierały opis: "częściowa opłata za wieczyste użytkowanie działki (...) ul. (...)

(okoliczności bezsporne - wynikające także z potwierdzeń wykonania dyspozycji - k. 30-41)

Powód zarachował dokonane wpłaty w następujący sposób:

- z wpłaty kwoty 24.442,17 dokonanej w dniu 31 grudnia 2010 r. kwotę 21.486,17 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 2956 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 45.105,60 zł od dnia 01 07 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r.,
- z wpłaty kwoty 548,44 zł dokonanej w dniu 4 stycznia 2011 r. kwotę 514,75 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 33,70 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 23.619,43 zł od dnia 01 01 2010 r. do dnia 4 01 2011 r.,
- z wpłaty kwoty 4000 zł dokonanej w dniu 13 czerwca 2011 r. kwotę 2683,30 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 1316,30 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 23.104,60 zł od dnia 05 01 2011 r. do dnia 13 06 2011 r.,
- z wpłaty kwoty 4000 zł dokonanej w dniu 26 lipca 2011 r. kwotę 3687,20 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 312,80 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 20.421,39 zł od dnia 14 06 2011 r. do dnia 26 07 2011 r.,
- z wpłaty kwoty 5000 zł dokonanej w dniu 16 sierpnia 2011 r. kwotę 4874,80 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 125,20 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 16.734,19 zł od dnia 27 07 2011 r. do dnia 16 08 2011 r.,
- z wpłaty kwoty 5000 zł dokonanej w dniu 13 września 2011 r. kwotę 4881,80 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 118,30 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 11.859,39 zł od dnia 17 08 2011 r. do dnia 13 09 2011 r.,
- z wpłaty kwoty 7051,13 zł dokonanej w dniu 06 grudnia 2011 r. kwotę 6842,33 zł zarachowano na poczet należności głównej, a kwotę 208,80 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 6977,69 zł od dnia 14 09 2011 r. do dnia 06 12 2011 r.,

Wszystkie powyższe wpłaty zarachowano na poczet opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości za 2010 r. oraz odsetki za zwłokę od w uiszczeniu tej opłaty za 2010 r.

(okoliczności bezsporne - wynikające z zestawienia sposobu zarachowania wpłacanych kwot - k. 51)

Kolejne wpłaty zostały zarachowane w następujący sposób:

- z wpłaty kwoty 4800 zł dokonanej w dniu 08 sierpnia 2012 r. kwotę 135,36 zł zarachowano na poczet należności głównej za 2010 r., a kwotę 11,90 zł na poczet odsetek za 2010 r. liczonych od kwoty 135,36 zł od dnia 07 12 2011 r. do dnia 08 08 2012 r., a pozostałą kwotę na poczet odsetek za 2011 r. liczonych od kwoty 45.105,60 zł od dnia 30 06 2011 r. do dnia 08 08 2012 r.;

- z wpłaty kwoty 5000 zł dokonanej w dniu 21 sierpnia 2012 r. kwotę 2937,64 zł zarachowano na poczet należności głównej za 2011 r., kwotę 208,80 zł na poczet odsetek za 2011 r. liczonych od kwoty 45105,60 zł od dnia 09 08 2012 r. do dnia 21 08 2012 r., a pozostałą kwotę (1853,36 zł) na poczet odsetek za 2011 r. liczonych od kwoty 45.105,60 zł od dnia 30 06 2011 r. do dnia 08 08 2012 r.;

- z wpłaty kwoty 4000 zł dokonanej w dniu 26 września 2012 r. kwotę 3459,30 zł zarachowano na poczet należności głównej za 2011 r., a kwotę 540,70 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 42.167,96 zł od dnia 22 08 2012 r. do dnia 26 09 2012 r.,

- z wpłaty kwoty 2000 zł dokonanej w dniu 14 listopada 2012 r. kwotę 1324,50 zł zarachowano na poczet należności głównej za 2011 r., a kwotę 675,50 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 38.708,66 zł od dnia 27 09 2012 r. do dnia 14 11 2012 r.,

- z wpłaty kwoty 5570 zł dokonanej w dniu 05 lutego 2013 r. kwotę 4464,90 zł zarachowano na poczet należności głównej za 2011 r., a kwotę 1105,10 zł na poczet odsetek liczonych od kwoty 37.384,16 zł od dnia 15 11 2012 r. do dnia 05 02 2013 r.,

(okoliczności bezsporne - wynikające z zestawienia sposobu zarachowania wpłacanych kwot - k. 51)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był bezsporny między stronami, w związku z czym rozstrzygnięcie sprawy zależało od prawnej oceny ustalonych okoliczności faktycznych. Okoliczności te Sąd ustalił natomiast na podstawie załączonych dokumentów: informacji z rejestru gruntów, wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie, orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, zarządzenia Przewodniczącego Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, zestawienia niezapłaconych należności z dnia 26 marca 2013 r., wezwania do zapłaty z dnia 30 kwietnia 2013 r., wyciągów bankowych i dyspozycji przelewów, a także zestawienia rachunkowego wskazującego sposób zarachowania. Sąd dał wiarę powyższym dokumentom, albowiem pozwany nie zaprzeczył informacjom z nich wynikającym, a mianowicie: faktowi, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu stanowiącego własność Gminy Miasta G. stanowiącego działkę nr(...) obszaru położoną przy ul.(...)w G., że wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu począwszy od 2010 r. wynosi 45.105,60 zł oraz że pozwany uiszczał w 2010, 2011,2012 i 2013 r. kwoty wynikające z przedłożonych dyspozycji przelewów oraz zestawienia sporządzonego przez powoda.

W sprawie spornym pozostawał sposób zarachowania wpłacanych przez powoda kwot, który twierdził, że wpłata w wysokości 25.051,13 zł zastała uiszczona na poczet opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2011 r, a kwota 21.370 zł za 2012 r.. W istocie spór sprowadzał się właśnie do ustalenia prawidłowości zarachowania wpłat dokonanych przez pozwanego.

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Natomiast ust. 4 cytowanego przepisu stanowi, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Za ugruntowany należy uznać pogląd, że opłaty za wieczyste użytkowanie mają charakter cywilnoprawny. Artykuł 71 ust. 1 w zw. z art. 238 KC określa więc zasadę odpłatności użytkownika wieczystego. Zgodnie z art. 238 KC wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty i jej wysokości zawarta została w art. 71-81 cytowanej ustawy.

Bezspornym w sprawie było, że w wyniku prawomocnego zwrotu pozwu w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie - począwszy od 2010 r. wysokość tej opłaty wynosi 45.105,60 gr. Bezspornym było także, że pozwany dokonał wpłat w niższej wysokości niż wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie. W latach 2010-2013 wpłacił bowiem jedynie kwotę 57.291,94 zł.

Podkreślić należy, że to na pozwanej spółce w myśl art. 6 k.c. spoczywał ciężar udowodnienia, że dokonała opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu w 2011 i 2012 r. (w całości lub części) oraz że dokonane wpłaty winny zostać zarachowane na opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2011 i 2012. Pozwana jedynie częściowo - a mianowicie co do kwoty 8000 zł wykazała tę okoliczność. Wskazać należy, że jak wynika z przedłożonych przez pozwaną dyspozycji przelewów, jedynie w tytułach przelewu z dnia 13 czerwca 2011 r. na kwotę 4000 zł oraz 26 lipca 2011 r. na kwotę 4000 zł, powódka wskazała, że wpłaty dokonywane są na poczet opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za 2011 r.. Wszystkie pozostałe potwierdzenia przelewów zawierają w tytule płatności jedynie wskazania, że jest to "opłata za wieczyste użytkowanie działki(...) ul. (...)".

Zgodnie z treścią art. 451 k.c. 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 należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne (§1). Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu (§2). 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.

W sytuacji, gdy dłużnik ma wobec tego samego wierzyciela kilka długów, przepis art. 451 k.c. stwarza w pierwszej kolejności dłużnikowi możliwość dokonania wyboru, który z długów chce zaspokoić w pierwszej kolejności. Warunkiem zastosowania tego przepisu (art. 451 § 1 k.c.) jest jednak wskazanie przez dłużnika przy spełnieniu świadczenia długu, który ma być zaspokojony. W braku oświadczenia dłużnika z uprawnienia tego może skorzystać wierzyciel, przy czym dłużnik sposobem wyboru dokonany przez wierzyciela nie jest związany dopóki nie przyjmie pokwitowania.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że wbrew swoim twierdzeniom pozwany jedynie w dwóch przelewach na kwoty po 4000 zł każdy, wskazał, że wpłat tych dokonuje na poczet opłaty za 2011 r.. Tym samym, powód powinien zarachować te wpłaty w sposób wskazany przez pozwanego, albowiem w tym wypadku dłużnik dokonał wyboru świadczenia które chciał zaspokoić. Tymczasem, jak wynika z zestawienia sposobu zarachowania dokonanych przez pozwanego wpłat, obie kwoty zostały zaliczone na poczet opłaty za rok 2010. W tym zakresie, Sąd doszedł do przekonania, że powód dokonał błędnego zarachowania - wbrew prawidłowo wyrażonej woli dłużnika. Kwota 8000 zł winna zostać zarachowana na poczet opłaty za 2011 r., a nie za 2010 r. - jak uczynił powód. Podkreślić należy, że wierzyciel nie może sprzeciwić się wyborowi dłużnika. Skoro więc zgodnie z wyborem dłużnika kwota 8000 zł winna zostać zarachowana na poczet opłaty za 2011 r., to kwota długu za ten rok zmniejszyła się o tę kwotę. Podkreślić przy tym należy, iż w przekonaniu Sądu świadczenie wieczystego użytkownika z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie stanowi świadczenie okresowe, gdzie każda z opłat wymagalna jest w innym terminie, w innym też terminie ulega przedawnieniu. W rezultacie, każda z tych opłat stanowi odrębny dług.. Dłużnik mógł zatem przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. To zaś, co przypada na poczet tego długu (za konkretnie wskazany okres), wierzyciel mógł jedynie zarachować na związane z tym konkretnym świadczeniem należności uboczne.

Odnosnie wszystkich pozostałych wpłat dokonanych przez pozwanego, zauważyć należy, iż wbrew swoim twierdzeniom powód nie wskazał na poczet, którego długu kwoty te należało zarachować. Oznaczało to, że w braku oświadczenia dłużnika, z dokonania zaliczenia mógł skorzystać wierzyciel, przy czym dłużnik nie jest tym wyborem związany, dopóki nie przyjmie wystawionego przez wierzyciela pokwitowania. Próba skorzystania przez wierzyciela z uprawnienia przewidzianego w art. 451 § 2 k.c. ponownie uprawnia dłużnika do skutecznego wskazania długu, który chciałby zaspokoić, niemniej dłużnik uprawniony jest tego dokonać wyłącznie niezwłocznie po otrzymaniu pokwitowania. Niedokonanie wyboru przez dłużnika w chwili realizacji świadczenia i bierność wierzyciela w kwestii zarachowania nie uprawnia już dłużnika do dokonywania w dalszym ciągu wyboru, na poczet którego długu chce zaliczyć swoje świadczenie. Wskazać należy, że na taką wykładnię art. 451 k.c. wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 stycznia 2007 r. w sprawie III CSK 412/06, a Sąd w niniejszym składzie w całości pogląd wyrażony w uzasadnieniu tego wyroku podziela. Sąd Najwyższy wskazał między innymi, iż wykładnia ta znajduje przede wszystkim potwierdzenie w brzmieniu art. 451 k.c. jako całości. Niewątpliwie prawo do zarachowania dłużnika i wierzyciela jest ograniczone w czasie, co wynika bezpośrednio z treści art. 451 § 3 k.c.. Przepis ten potwierdza tezę, że prawo wskazania, który z kilku długów ma zostać zaspokojony przez dane świadczenie, trwa do spełnienia świadczenia lub do otrzymania pokwitowania, gdyż przepis ten swą hipotezą obejmuje dopiero stan, w którym nie dokonano zarachowania. Skoro art. 451 § 1 i 2 k.c. wyraźnie wskazują, że dłużnik może dokonać zarachowania co do zasady przy spełnieniu świadczenia nie później jednak niż do chwili przyjęcia pokwitowania wystawionego przez wierzyciela, to już wykładnia językowa wskazuje, iż błędny jest pogląd, zgodnie z którym w razie niezłożenia przez wierzyciela w pokwitowaniu oświadczenia na rzecz jakiego długu ma być dane świadczenie zarachowane prawo do zarachowania zachowuje dłużnik. Pogląd ten w zasadzie wykluczałby stosowanie art. 451 § 3 k.c. mającego sens tylko wtedy, gdy istnieją ramy czasowe, w których oświadczenie o zarachowaniu świadczenia może zostać złożone. Ratio legis omawianego unormowania polega na wprowadzeniu reguł zaliczenia spełnionego świadczenia i tym samym uporządkowanie stosunków prawnych łączących strony. Gdyby założyć, że dłużnik może w każdym czasie złożyć oświadczenie o zarachowaniu, to cel omawianego przepisu zostałby zniweczony. Wierzyciel, dochodząc swojej wierzytelności na drodze sądowej, nigdy nie miałby pewności, czy dłużnik nie złoży oświadczenia o zaliczeniu wcześniej spełnionego świadczenia na poczet tego właśnie długu, którego spełnienia wierzyciel żąda w tym procesie. Gdy żadna ze stron nie dokonała zarachowania, unormowanie zawarte w art. 451 § 3 k.c. leży w interesie wierzyciela, skoro spełnione świadczenie na jego podstawie podlega zaliczeniu na poczet wierzytelności najwcześniejszym wymagalnych, a zatem tych, co do których istnieje największe ryzyko ich przedawnienia. Dlatego - ze względu na ten konflikt - należy tak interpretować omawiany przepis, aby było wiadome, od kiedy działa zawarta w nim norma.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że powód w niniejszej sprawie podnosił, że wobec braku oświadczenia dłużnika co do sposobu zarachowania dokonanych wpłat, skorzystał z uprawnienia przewidzianego w § 2 art. 451 k.c. i dokonał zarachowania w ten sposób, że w pierwszej kolejności zarachowano wpłaty na poczet należności ubocznych za lata 2010 i 2011 pokrywając je w całości. W pozostałej części wpłacone kwoty zarachowano na pokrycie należności głównej za 2010 r., aż do jej całkowitego spłacenia oraz na pokrycie części należności głównej za 2011 r. (do kwoty 12.186,34 zł). Informację o sposobie zarachowania wraz z informacją o opłatach rocznych za lata 2011 i 2012 dłużnik otrzymał w dniu 4 kwietnia 2013 r. i nie zakwestionował sposobu zarachowania.

W pierwszej kolejności należy więc rozważyć, czy informacja przesłana pozwanemu zatytułowana "zestawienie niezapłaconych należności na dzień 26 marca 2013 r." stanowi pokwitowanie, o którym mowa a art. 451§ 2 k.c.. Z treści tego zestawienia wynika, że na dzień 26 marca 2013 r. pozwany zalega z opłatą za 2011 r. w wysokości 32.919,26 zł oraz 574,50 zł odsetek oraz za 2012 r. w wysokości 45.105,60 zł oraz odsetek w wysokości 5751,30 zł. Nadto, na zestawieniu powyższym znajdowała się adnotacja, że powód dokonał przerachowania wpłat począwszy od 31 12 2010 r. metodą od najstarszej, w kolejności - na odsetki ustawowe, na należność główną i wyniku tego przerachowania do zapłaty pozostały kwoty wskazane w wezwaniu.

Jak już była mowa, powód co do zasady uprawniony był do dowolnego wyboru na poczet której z wierzytelności zalicza dokonywane wpłaty - z wyjątkiem 2 wpłat po 4 tysiące złotych, co do których pozwany jednoznacznie określił, że mają

zostać zarachowane na poczet opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu za 2011 r. Odnośnie pozostałych wpłat, dłużnik nie dokonał w momencie spełnienia świadczenia żadnego wyboru, a tym samym wyboru tego mógł dokonać wierzyciel, co uczynił. W przekonaniu Sądu, przedłożony dokument - "zestawienie niezapłaconych należności" spełnia wymogi, pozwalające na uznanie, że było to pokwitowanie w rozumieniu art. 451 § 2 k.c.. Kodeks cywilny nie zawiera wprawdzie definicji legalnej pokwitowania, jednakże orzecznictwo i doktryna wypracowały definicję, zgodnie z którą pokwitowanie jest pisemnym dokumentem zawierającym oświadczenie woli wierzyciela, w zasadzie przez wierzyciela podpisanym, z treści którego wynika potwierdzenie spełnienia przez dłużnika świadczenia oraz wskazanie długu, na poczet którego świadczenie to zostało spełnione (zob. J. Dąbrowa, [w:] System pr. cyw., t. 3, cz. 1, s. 755). Orzecznictwo zaaprobowало pogląd, zgodnie z którym za pokwitowanie może zostać uznane potwierdzenie salda, czy faktura wskazująca kwotę do zapłaty. Zdaniem Sądu, przedłożony przez powoda dokument - zestawienie niezapłaconych należności stanowi pokwitowanie. Z dokumentu tego wynika jednoznacznie sposób zarachowania i kwota pozostała do zapłaty. Wierzyciel określił więc zarówno dług, który był zaspokajany (najstarszy wraz z należnościami ubocznymi za 2010 r., a potem częściowo 2011r. w kolejności - należności uboczne i roszczenie główne). Skoro pozwany nie zakwestionował powyższego zarachowania, wskazanego mu w przesłanym dokumencie, to utracił już prawo do żądania innego sposobu zarachowania.

Należy jednak dodatkowo wyjaśnić, że nawet gdyby uznać, że powyższy dokument, nie stanowi pokwitowania, to przyjęta przez wierzyciela metoda zarachowania odpowiada treści art. 451 § 3 k.c., który jak już była mowa aktualizuje się w wypadku, gdy żadna ze stron nie skorzysta z uprawnień przewidzianych w § 1 i 2 cytowanego przepisu. Zarachowanie dokonane przez powoda jest zgodne z treścią art. 451 § 3 k.c.. Każdą wpłatę powód zaliczał bowiem w pierwszej kolejności na poczet odsetek od opłaty rocznej za 2010 r., a po ich zaspokojeniu na dzień w którym dokonywano wpłaty, w dalszej kolejności na poczet wierzytelności głównej. Należy tutaj wyjaśnić, że w swoim piśmie procesowym z dnia 23 października 2013 r. pełnomocnik powoda błędnie wskazuje, że w pierwszej kolejności zarachowywał wpłaty na poczet należności ubocznych za 2010 i 2011 r., a dopiero potem na poczet należności głównej za 2010 r. aż do jej całkowitego zaspokojenia i częściowo na poczet należności głównej za 2011 r.. Z przedłożonych przez powoda dokumentów w tym przede wszystkim wskazania sposobu zarachowania wpłat (k. 51-52) wynika jednoznacznie, że każda pojedyncza wpłata w pierwszej kolejności zaliczana była na poczet odsetek za opóźnienie za 2010 r. (liczonych - za pierwszym razem od dnia wymagalności do dnia zapłaty, a w wypadku kolejnych wpłat od dnia poprzedniej zapłaty do dnia kolejnej zapłaty, przy czym wierzyciel każdorazowo liczył odsetki od kwoty zmniejszonego długu wskutek poprzedniej wpłaty), a to co pozostało po zarachowaniu na poczet odsetek - rachował na poczet należności głównej za 2010 r.. Dopiero po zaspokojeniu w całości należności ubocznych i głównej za 2010 r., kolejne wpłaty - poczynając od wpłaty 4800 zł z dnia 8 sierpnia 2012 r. powód zarachowywał na poczet należności za 2011 r., poczynając od zaległych odsetek (vide: zarachowanie wpłat z dnia 8 08 2012 r. i 21 08 2012 r.), a następnie na poczet należności głównej. Taki sposób zarachowania w pełni odpowiada treści art. 451 § 3 k.c..

Gdyby więc nawet przyjąć, że dokument wystawiony przez powoda nie jest pokwitowaniem, to wówczas należy stwierdzić, że zarachowanie odpowiadało treści art. 451 § 3 k.c., z wyjątkiem zarachowania kwoty 8000 zł (2x4000zł), co do której zarachowanie winno nastąpić zgodnie z art. 451 § 1 k.c.. Na marginesie należy jeszcze zauważyć, że wskutek błędnego zarachowania kwoty 8000 zł na poczet należności za 2010 r., a nie 2011 r., zmniejszyła się kwota, która winna zostać zarachowana na poczet odsetek należnych powodowi za 2011 r. na dzień 06 lutego 2013 r. (data ostatniej wpłaty), które powód wyliczył na kwotę 9.036,40 zł. Tymczasem, gdyby powód prawidłowo zarachował powyższe wpłaty to kwota zaległych odsetek byłaby niższa Należy zauważyć, że nie ma to jednak wpływu na rozstrzygnięcie, albowiem ponownie przeliczając wpłaty - z uwzględnieniem, że kwota 8000 zł powinna zostać zaliczona na poczet opłaty za 2011 r., powód winien nadwyżkę, zarachować - zgodnie z dyspozycją art. 451 § 3 k.c.. - na poczet najdawniej wymagalnego długu - czyli długu za 2010 r., który to dług nie został w całości spłacony.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie . 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami) oraz 451 k.c. orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4 . 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami)

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 4 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349).

Zasądzona na rzecz powoda kwota stanowiła 90 % pierwotnie dochodzonego roszczenia . Skoro powód wygrał niniejszy proces w 90 %, a zatem w tym stosunku należy mu się zwrot kosztów, które poniósł w sprawie, a na które składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 3902 zł, oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł, czyli kwota 6751 zł (7502 x 90 %). Pozwany zaś skoro wygrał proces w 10 % to należy mu się zwrot kwoty 360 zł (3600 zł x 10 %), gdyż poniósł jedynie koszty zastępstwa procesowego. Po wzajemnym skompensowaniu należności zasadne było zatem zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 6391 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku na podstawie powyższych przepisów.