

Sygn. akt III Ca 566/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2014r.

**Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski (spr.)

Sędziowie: SSO Elżbieta Milewska – Czaja

SSO Joanna Wiecka – Jelińska

Protokolant: staż. sąd. Adam Jędrzejewski

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ż.

przeciwko Przedsiębiorstwu Handlowo – Usługowemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Kartuzach

z dnia 23 stycznia 2013r. sygn. akt I C 423/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. I w ten sposób, iż zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. na rzecz powódki Gminy Ż. kwotę 66.762 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote) wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 13.662,98 zł od dnia 01.04.2007r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 8.013,42 zł od dnia 01.04.2008r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 8.842,48 zł od dnia 01.04.2009r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 18.121,56 zł od dnia 01.04.2010r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 18.121,56 zł od dnia 01.04.2011r. do dnia zapłaty,

zaś w pozostałym zakresie powództwo oddala,

2. w pozostałym zakresie apelację oddala,

3. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. na rzecz powódki Gminy Ż. kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

## UZASADNIENIE

Gmina Ż. wniosła przeciwko Przedsiębiorstwu Handlowo – Usługowemu (...) Sp. z o.o. w Ż. (dalej PHU (...)) powództwo z żądaniem zasądzenia na jej rzecz kwoty 67591,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty:

- 13.662,98 zł od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- 8842,48 zł od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- 8842,48 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- 18121,56 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 18121,56 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty

wraz z kosztami postępowania. W uzasadnieniu powództwa wskazano, że pozwany był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Ż. będących własnością powoda. Zgodnie z wypowiedzeniem obowiązującej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z dnia 9 grudnia 2003 r. pozwany zobowiązany był do ponoszenia opłaty w wysokości 21676,40 zł za użytkowanie nieruchomości powoda. Powód zaznaczył, że zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać opłatę roczną do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Mimo skierowania przez powoda wezwania do spłaty należności, pozwany nie uiszczył ustalonych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Nakazem zapłaty z dnia 29 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w Kartuzach nakazał pozwanemu aby zapłacił powodowi żadaną pozewem kwotę wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Z zachowaniem ustawowego terminu pozwany PHU (...) złożył sprzeciw od wydanego w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, że zgadza się z dwoma pierwszymi kwotami ujętymi w nakazie zapłaty, a więc kwotami 13.662,98 zł oraz 8842,48 zł. Nie zgodził się także z ustaloną wysokością kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł uznając ją za zbyt wysoką.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy:

I. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowego (...) sp. z o.o. w Ż. na rzecz powoda Gminy Ż. kwotę 67.591,06 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 13.662,98 zł od dnia 01.04.2007r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 8.842,48 zł od dnia 01.04.2008r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 8.842,48 zł od dnia 01.04.2009r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.121,56 zł od dnia 01.04.2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.121,56 zł od dnia 01.04.2010r. do dnia zapłaty,

II. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowego (...) sp. z o.o. w Ż. na rzecz powoda Gminy Ż. kwotę 6.980 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Umowami z dnia 21 czerwca 1993 roku, 19 grudnia 1994 r. Gmina Ż. zawarła z pozwanym PHU (...) umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Umowy objęły działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Pozwany R. – O., umową sprzedaży z dnia 17 grudnia 1998 r. nabył od (...) S.A. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w Ż., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Pozwany R. – O. umową sprzedaży z dnia 6 listopada 2001 r. nabył od Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Usługowego (...) Sp. z o. o. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w Ż., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). W dniu 6 lutego 2008 r. pozwany PHU (...) sprzedał prawo użytkowania wieczystego działki (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G., co spowodowało pomniejszenie opłaty łącznej za rok 2007 r. o kwotę 8013,42 zł dając różnicę w wysokości 13662,98 zł. Od roku 2008 pozwany był użytkownikiem wieczystym dwóch działek: (...) i (...).

W dniu 9 grudnia 2003 r. powódka Gmina Ż. dokonała wypowiedzenia obowiązującej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ż. obejmującego działki (...) przedkładając ofertę nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanych działek w kwocie 21676,40 zł. W dniu 15 grudnia 2009 r. w związku ze zbyciem dwóch działek objętych użytkowaniem wieczystym przez pozwanego, powódka dokonała kolejnego wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste, tym razem działki nr (...) określając wysokość nowej opłaty rocznej na kwotę 18121,56 zł. Ustalenia aktualnej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmujących działki (...) zostało dokonane na podstawie wykonanego na zlecenie powódki Gminy Ż. przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. Oszacowana wartość gruntu obejmującego cztery wskazane działki wyniosła zgodnie z przygotowanym operatem 722.547 zł.

Wobec zaległości pozwanego względem powódki z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości, powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kartuzach z wnioskiem o zawezwanie pozwanego PHU (...) do próby ugodowej. W dniu 6 lipca 2010 r. odbyło się posiedzenie Sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody między stronami. Powódka kierowała do pozwanego PHU (...) kolejne wezwania do zapłaty. Wezwania pozostawały bez odpowiedzi ze strony pozwanego.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, a zebrane dowody Sąd ocenił zgodnie z zasadami swobodnej oceny dowodów, określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. tj. według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony postępowania do akt sprawy. Istotnym jest, że pozwany R. – O. nie podważył prawdziwości i rzetelności dowodów zaproponowanych Sądowi przez powódkę, w tym przede wszystkim prawidłowości operatu określającego wartość nieruchomości, nie przedstawił także dowodów przeciwnych na poparcie własnych twierdzeń.

Pozwany R. – O. w złożonym przez siebie sprzeciwie od nakazu nie zakwestionował całej żądanej przez powódkę kwoty w wysokości 67591,06 zł a jedynie dwie składające się na nią kwoty, od których mają być naliczane odsetki, mianowicie kwotę 13662,98 zł od której odsetki mają być naliczane od dnia 1 kwietnia 2007 r., a także kwotę 8842,48 zł od której odsetki mają być naliczane od dnia 1 kwietnia 2008 r. Pozwany nie zakwestionował pozostałych kwot składowych, dlatego też Sąd uznał, że nie są one sporne, a niniejsze rozważania poświęci części żądanej przez powódkę należności wynoszącej 22505,46 zł, która została zakwestionowana przez pozwanego.

Pozwany PHU (...) prowadził na oddanych mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości, działalność handlowo – usługową, tak więc zgodnie z treścią art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa stanowiąca podstawę dla obliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3%.

Konieczną, a wręcz kluczową dla ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, jest dokonanie oszacowania wartości nieruchomości. Celem aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) powódka zleciła dokonanie w październiku 2003 r. oszacowania powyższym nieruchomości. Oszacowana wartość wynosiła 722.547 zł. Wykonany operat szacunkowy stanowił podstawę dla obliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W związku ze zbyciem przez pozwanego dwóch działek tj. działki nr (...), wobec treści wskazanych powyżej przepisów, opłata roczna począwszy od roku 2007 wynosiła 13662,98 zł, a od roku 2008 r. 8842,48 zł. Pozwany R. – O.

nie skorzystał z przysługującego mu prawa wniesienia wniosku do SKO, po prostu odmawiając płacenia ustalonej przez Gminę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości. Powódka w jasny i precyzyjny sposób, przedstawiła Sądowi podstawę swojego żądania, która oprócz wniesionego przez pozwanego sprzeciwu, nie została przez niego zakwestionowana. Opłata została ustalona przez powódkę w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami art. 72 i 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tych też względów, na podstawie wskazanych powyżej przepisów, tj. art. 238 k.c. i art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana wskazując, iż nie zgadza się z zasądzoną na rzecz powódki kwotą: 13.662,98 zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2007r. i kwotą 8.842,48 zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008r. Skarżący podniósł, iż co do w/w kwot podnosi zarzut przedawnienia.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacje w części zasługuje na uwzględnienie.

We wniesionej apelacji skarżąca zakwestionowała wyrok z dnia 23 stycznia 2013r. co do kwoty 22.505,46 zł, stanowiącej opłatę za użytkowanie wieczyste za okres 2007-2008, podnosząc zarzut przedawnienia (k. 98).

Zgodnie z art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Art. 123 § 1kc, stwierdza natomiast, iż bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje, przez wszczęcie mediacji.

Z uwagi na charakter dochodzonego świadczenia, fakt, iż jest ono płacone corocznie, uznać należy, iż roszczenie powódki dotyczy świadczeń okresowych, a zatem termin ich przedawnienia wynosi 3 lata. Za powszechny zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie uznać należy pogląd, iż za czynność podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia uznać należy m.in. zawezwanie do próby ugodowej, o jakiej mowa w art. 184-186 k.p.c. (tak uchwała SN z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 54). Wytoczenie powództwa może być poprzedzone tzw. zawezwaniem do próby ugodowej, regulowanym w art. 184-186 k.p.c. Postępowanie pojednawcze, bo o nie tu chodzi, jest wszczynane z inicjatywy wierzyciela, który zwraca się do sądu, by ten niejako zorganizował próbę ugodową. Właśnie sformalizowany charakter czynności uprawniającego pozwala przyjąć, że jest to czynność podjęta przed właściwym organem i zmierzająca do dochodzenia (ustalenia) roszczenia. Dlatego powszechnie uznaje się, że przerywa bieg przedawnienia (W. Bryl (w:) F. Błahuta [i in.], Kodeks cywilny..., t. I, s. 286, J. Ignatowicz (w:) System Prawa Prywatnego, t. I, s. 826; P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, t. I, s. 424, M. Pyziak – Szafnicka, Komentarz do art. 123 kc LEX).

W n/n sprawie pismem z dnia 25 marca 2010r. (k. 22-24) powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kartuzach z wnioskiem o zawezwanie pozwanego PHU (...) do próby ugodowej odnośnie m.in. zaległości za okres 2007-2008r. W dniu 6 lipca 2010 r. odbyło się posiedzenie Sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody między stronami. Złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doprowadziło do przerwania biegu przedawnienia w zakresie dochodzonym w tym piśmie roszczeń, przy czym po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 kc). Pozew w n/n sprawie wniesiony został do Sądu w dniu 17 maja 2012r.

Problem wymogów, jakie powinno spełniać zawezwanie do próby ugodowej aby mogło stanowić zdarzenie przerywające bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), w tym głównie w kontekście stopnia sprecyzowania roszczenia, był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego m.in. w wyroku z dnia 10 września 2006 r., sygn. akt V CSK 238/06 (niepubl.) oraz wyroku z dnia 25 listopada 2009 r., sygn. akt II CSK 259/09 (niepubl.). W judykatach tych wyrażono zasadne zapatrywanie, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c., ale jedynie co do wiarytelności w zawezwaniu tym precyzyjnie określonej zarówno

co do przedmiotu, jak i jej wysokości. (orz. Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2012r., V CSK 515/11, orz. Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2009r. II CSK 259/09).

We wniosku o zawezwania do próby ugodowej Gmina Ż. domagała się za rok 2007 kwoty 21.676,40 zł, zaś za rok 2008 sumy 8.013,42 zł (k. 24), a zatem o 829,06 zł mniejszą aniżeli dochodzoną w n/n postępowaniu.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż zarzut przedawnienia jest zasadny jedynie co do kwoty 829,06 zł, która nie została objęta wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 25 marca 2010r. i w takim zakresie na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok, oddalając powództwo w tej części. W pozostałym zakresie z uwagi na przerwanie biegu przedawnienia, na skutek złożenia wspomnianego zawezwania, zarzuty zawarte w apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie.

Rozstrzygając o kosztach postępowania za I i II instancję Sąd Okręgowy zważył, iż po zmianie zaskarżonego wyroku, powód wygrał sprawę w 99 %, brak było zatem podstaw do zmiany postanowienia odnośnie kosztów postępowania przed Sądem Rejonowym. W postępowaniu odwoławczym pozwany wygrał jedynie w 4 %, dlatego też na mocy art. 98 § 1 kpc obciążony został kosztami postępowania apelacyjnego.

O wysokości wynagrodzenia pełnomocnika powódki Sąd Okręgowy orzekł na mocy § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349).