

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Jan Kremer</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Robert Jurga</b> <b>SSA Barbara Górczanowska (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko (...) **S.A. w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 618/16

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**„I. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.029,10zł (trzy tysiące dwadzieścia dziewięć złotych dziesięć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty 81,05 zł od dnia 3 kwietnia 2013 r. a od kwoty 2.948,05 zł od dnia 27 listopada 2014 r., do dnia zapłaty;**

**II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 6.800 zł (sześć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów procesu.”**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 9 600zł (dziewięć tysięcy sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Robert Jurga SSA Jan Kremer SSA Barbara Górczanowska

# UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 maja 2017 roku

Strona powodowa Gmina Miejska K. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą w K. kwoty 116.556, 14 zł tytułem pozostałej części opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Miejskiej K., z odsetkami ustawowymi liczonymi: od kwoty 81,05 zł od dnia 3 kwietnia 2013 roku; od kwoty 5.662,99 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku; od kwoty 7.606,42 zł od dnia 30 października 2014 roku; od kwoty 103.215,68 zł od dnia 27 listopada 2014 roku oraz kosztami postępowania sądowego.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania, zarzucając spełnienie świadczenia oraz brak podstaw do wyliczenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób przedstawiony przez Gminę. Podniosła także zarzut nieprawidłowego zarachowania dokonanych przez stronę pozwaną wpłat. W dalszym toku postępowania strona pozwana przedstawiła własne wyliczenie należności z tytułu użytkowania wieczystego a ewentualnie hipotetyczne roszczenia strony powodowej wobec strony pozwanej mogą ograniczać się do opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013 rok i wynosić nie więcej niż 2.924,99zł.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 116.566,14 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi: od kwoty 81,05 zł od dnia 3 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty; od kwoty 5.662,99 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty; od kwoty 7.606,42 zł od dnia 30 października 2014 roku do dnia zapłaty; od kwoty 103.215,68 zł od dnia 27 listopada 2014 roku do dnia zapłaty; zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 13.029 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości gruntowych, oznaczonych jako działki: nr (...), obr. (...) jednostka ewidencyjna K., objęta księgą wieczystą (...); nr (...) (obecnie (...)), obr. (...), jednostka ewidencyjna K., objęte księgą wieczystą (...); nr (...), obr. (...), jednostka ewidencyjna K., objęte księgą wieczystą (...). Pozwany (...) S.A. z siedzibą w K. jest użytkownikiem wieczystym wymienionych nieruchomości powoda. Pozwany był zobowiązany od 1 stycznia 2001 roku do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek oznaczonych numerami: (...) w wysokości odpowiadającej 1% wartości gruntu. Wysokość należnej opłaty rocznej od działkę nr (...) ustalona została orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 12 stycznia 2001 i wynosi 140,50 zł. Na mocy decyzji Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 14 lipca 2014 roku dokonano podziału działki nr (...) na działki nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że od roku 2011 pozwany z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) zobowiązany jest do wnoszenia opłaty rocznej w wyższej stawce, wynoszącej 2%. Pismem z dnia 24 czerwca 2011 roku strona powodowa wypowiedziała stronie pozwanej dotychczasową wysokość opłaty rocznej w zakresie działek nr (...) i zaproponowała od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym doręczono ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej, nową wysokość opłaty rocznej tj. 57.987,13 zł, z uwagi na aktualizację opłaty rocznej, związaną ze zmianą wartości gruntu. Wymagane od strony pozwanej opłaty roczne za użytkowanie wieczyste działek nr (...) po aktualizacji opłaty rocznej i podwyższeniu stawki procentowej wynoszą odpowiednio: za rok 2012 - 22.652 zł; za rok 2013 - 69.313,13 zł; od 2014 roku - 115.974,26 zł. Pismem z dnia 29 listopada 2010 roku strona powodowa wypowiedziała stronie pozwanej dotychczasową wysokość opłaty rocznej w zakresie działek nr (...) i zaproponował nową wysokość opłaty rocznej tj., 3.110,62 zł, od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym doręczono ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej, z uwagi na aktualizację opłaty rocznej, związana ze zmianą wartości gruntu. Wymagane od strony pozwanej opłaty roczne za użytkowanie wieczyste działek nr (...) po aktualizacji opłaty rocznej i podwyższeniu stawki procentowej wynoszą odpowiednio: za rok 2011 - 1.215,12 zł; za rok 2012 - 3.345,56 zł; od roku 2014 - 5.476 zł. Za użytkowanie wieczyste działki nr (...) strona pozwana była zobowiązana do zapłaty kwoty 140,50 zł do dnia 31 marca 2013 roku. W dniu 2 stycznia 2015 roku dokonała zapłaty w wysokości 59,45 zł. Do zapłaty pozostała kwota 81,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2013 roku (31 marca i 1 kwietnia były dniami ustawowo wolnymi od

pracy). Za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za rok 2014 (na dzień 31 marca 2014 roku) strona pozwana była zobowiązana do zapłaty kwoty 11.326 zł. W dniu 31 marca 2014 roku strona pozwana wpłaciła kwotę 5.663,01 zł. Do zapłaty pozostała kwota 5.662,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014 roku. Za rok 2011 strona pozwana zapłaciła za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w całości należną kwotę 11.326 zł.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w związku z dokonanymi zmianami: za rok 2012 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 11.326 zł (5.663 zł + 5.663 zł); pozostała zatem do uregulowania za rok 2012 kwota 11.326 zł wraz z odsetkami; za rok 2013 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 29.747,59 zł (11.326 zł + 18.421,59 zł); pozostała zatem do uregulowania za rok 2013 kwota 39.565,54 zł wraz z odsetkami; za rok 2014 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 57.987,13 zł (5.663,01 zł + 52.324,12 zł); pozostała zatem do uregulowania za rok 2014 kwota 52.324,14 zł wraz z odsetkami. Do zapłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) pozostała w sumie kwota 103.215,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 listopada 2014 roku. Za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w związku z dokonanymi zmianami: za rok 2011 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 911,34 zł (303,78 zł + 303,78 zł + 303,78 zł) pozostała zatem do uregulowania kwota 303,78 zł za rok 2011 wraz z odsetkami; za rok 2012 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 3.345,56 zł (303,78 zł + 303,78 zł + 303,78 zł + 2.434,22 zł); wpłaty te pokryły całość należności za 2012 roku wraz z odsetkami; za rok 2013 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 2.738,02 zł (607,58 zł + 2.130,44 zł); pozostała zatem do uregulowania kwota 2.737,98 zł za rok 2013 wraz z odsetkami; za rok 2014 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 911,78 zł (607,56 + 303,78 zł); pozostała zatem do uregulowania kwota 4.564,66 zł za rok 2014 wraz z odsetkami; Do zapłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) pozostała w sumie kwota 7.606,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2014 roku.

Sąd pierwszej instancji podał, że pozwany dokonał następujących wpłat: kwoty 140,50 zł w dniu 31 marca 2014 roku; określonej jako opłata za wieczyste użytkowanie działki nr (...) za rok 2014; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 140,50 zł w dniu 31 marca 2015 roku; określonej jako opłata za wieczyste użytkowanie działki nr (...) za rok 2015; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 285,25 zł w dniu 29 marca 2013 roku; określonej jako opłata za wieczyste użytkowanie działki nr (...) za rok 2013 została skierowana do innego adresata niż Gmina Miejska K.; kwoty 1.088,28 zł w dniu 2 stycznia 2015 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2012 rok, która została zaksięgowana w sposób następujący: kwota 303,78 zł + odsetki 6,57 zł na rok 2011; kwota 303,78 zł + odsetki 6,57 zł na rok 2012; kwota 10,49 zł jako odsetki na rok 2011; kwota 195,64 zł jako odsetki na rok 2011; kwota 191,51 zł jako odsetki na rok 2012; kwota 10,49 zł jako odsetki na rok 2012; kwota 59,45 zł na rok 2013 na działkę nr (...); kwoty 2.176,55 zł (2.130,44 zł należność główna + 46,11 zł odsetki) w dniu 2 stycznia 2015 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013 rok; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 2.486,91 zł (2.434,22 należność główna + 52,69 odsetki) w dniu 2 stycznia 2015 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2014 rok; zaksięgowana za należności na rok 2012; kwoty 303,78 zł w dniu 31 marca 2014 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za rok 2014; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 607,56 zł w dniu 29 marca 2013 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013; zaksięgowana na rok 2014; kwoty 303,78 zł w dniu 13 marca 2013 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2012; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 303,78 zł w dniu 13 marca 2013 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2011; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 303,78 zł w dniu 2 kwietnia 2012 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) (brak wskazanej daty); zaksięgowana na rok 2012; kwoty 5.966,79 zł w dniu 31 marca 2011 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...); 471/10; 474/2; 475/2 (brak wskazanej daty), która została zaksięgowana w następujący sposób: kwota 5.663 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) na rok 2011; kwota 303,78 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) na rok 2011; kwoty 56.038,41 zł (52.324,12 należność główna + 3.714,29 odsetki) w dniu 28 września 2015 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za rok 2014; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 19.729,27 (18.421,59 zł należność główna + 1.307,68 zł odsetki) w dniu 28 września 2015 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za rok 2013; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty

5.663,01 zł w dniu 31 marca 2014 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za rok 2014; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 11.933,58 zł (11.326 zł na działki (...) oraz 607,56 zł na działki nr (...)) w dniu 29 marca 2013 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 5.663,01 zł w dniu 13 marca 2013 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2012; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 5.663,01 zł w dniu 13 marca 2013 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2011; zaksięgowana zgodnie z opisem; kwoty 5.663,01 zł w dniu 2 kwietnia 2012 roku; określonej jako opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) (bez wskazanej daty); zaksięgowana na 2012 rok;

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo jest uzasadnione w całości.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do sposobu obliczenia opłat za użytkowanie wieczyste za poszczególne lata przy uwzględnieniu jednocześnie wyższej stawki procentowej i zaktualizowanej wartości nieruchomości. Sąd wskazał, że art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1579) w zw. z art. 238 k.c. określa zasadę odpłatności użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 238 k.c., 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłaty roczne mają charakter świadczeń okresowych i powinny być uiszczane z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania, do dnia 31 marca każdego roku. Wysokość opłat rocznych uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i przyjętej stawki procentowej. Oba wskazane czynniki są zmienne. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości, zmiany zaś stawki procentowej mogą być następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na nietypowość niniejszej sprawy, która polega na tym, że oba te czynniki zmieniły się w niewielkim odstępie czasu - uzasadniona była zarówno aktualizacja wartości nieruchomości, jak i zmiana stawki procentowej ze względu na zmianę przepisów i wyodrębnienie nowej stawki dla nieruchomości wykorzystywanych w celach turystycznych w wysokości 2%. Sąd zwrócił także uwagę, że art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje aktualizowanie opłaty rocznej w stosunku do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Oznacza to, że zmiana stawki procentowej i aktualizacja wysokości opłaty rocznej to dwie różne czynności, które nie powinny być mylone i łączone. Jeżeli istnieją przesłanki zarówno do aktualizacji wysokości opłaty rocznej, jak i zmiany stawki, w pierwszej kolejności powinno być przeprowadzone postępowanie w przedmiocie zmiany stawki procentowej, a następnie w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty. Zmiana stawki procentowej nie obejmuje bowiem kwestii wysokości opłaty. Oczywiście jest przy tym, iż bezpośrednim następstwem zmiany wysokości stawki procentowej będzie zmiana wysokości opłaty rocznej, do której nastąpienia nie jest jednak wymagane odrębne oświadczenie woli. Zmiana wysokości opłaty na skutek zmiany stawki procentowej następuje niejako automatycznie. Według Sądu Okręgowego, do potwierdzenia nowej wysokości opłaty wystarczająca jest zwykła czynność materialno-techniczna w postaci, przykładowo, zawiadomienia o nowej wysokości opłaty. Nie jest tu wymagany szczególny tryb postępowania. Od pisma informującego o nowej wysokości opłaty nie przysługuje też odwołanie. Wyliczenie wysokości opłaty jest kwestią czysto matematyczną – zmieniona wysokość opłaty rocznej jest równa iloczynowi nowej stawki procentowej i wartości nieruchomości ustalonej podczas ostatniej aktualizacji opłaty. „Zmiana wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, będąca wyłącznie skutkiem zmiany wartości nieruchomości, wymaga oświadczenia woli właściciela nieruchomości o aktualizacji opłaty rocznej. Przy tym aktualizacji dokonuje się z zachowaniem dotychczasowej stawki procentowej. Odrębna sprawa jest zmiana tylko stawki procentowej. Oświadczenie woli właściciela nieruchomości dotyczy tutaj wyłącznie stawki, nie obejmuje natomiast wysokości opłaty. Zmiana tej wysokości następuje niejako automatycznie, do potwierdzenia czego wystarczy zwykła czynność materialno-techniczna (np. zawiadomienie o nowej, odpowiednio obliczonej wysokości opłaty)” – orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 23 czerwca 2004 r. (SKO 4114/24/04, OSS 2004, Nr 4, poz. 86).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy wskazał, że brak podstaw do stwierdzenia, że nie ma możliwości, przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, połączenia dwóch orzeczeń sądowych, które w istocie toczyły się równolegle lub w niewielkiej odległości czasowej (gdzie jedno dotyczy wypowiedzenia stawki procentowej, drugie natomiast wypowiedzenia wysokości opłaty z powodu zmiany wartości nieruchomości). Może się bowiem zdarzyć że do uzasadnionych zmian tak co do stawki jak i wartości nieruchomości dojdzie równolegle. W razie jednak zbiegu aktualizacji opłaty ze zmianą ustawowych stawek procentowych, koniecznym jest aby najpierw wypowiedzieć nieaktualną stawkę, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty (wyrok Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 569/07, Legalis 102653). Sąd pierwszej instancji wskazał w tym zakresie, że działanie strony powodowej było w pełni prawidłowe. W pierwszej kolejności bowiem wypowiedziano stawkę opłaty rocznej (pismem z dnia 14 grudnia 2009 roku), a następnie doszło do wypowiedzenia stronie pozwanej dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości (odpowiednio pismami z dnia 29 listopada 2010 roku oraz 24 czerwca 2011 roku). Fakt, że w zakresie podniesionej stawki procentowej strona pozwana, korzystając ze swojego prawa zakwestionowała dokonaną zmianę, w żadnym zakresie nie wpływa to na prawo strony powodowej do aktualizacji wartości nieruchomości. Sąd podkreślił również, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej zwią#zana jest z trwałą# zmianą# sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej i nie ma zwią#zku ze zmianą# wartości nieruchomości. Sama zmiana stawki procentowej nie obejmuje kwestii wysokości opłaty. Nadto procedura zmiany stawki procentowej jest niezależ#na od postę#powania w przedmiocie aktualizacji opłaty. Dokonanie równocześnie aktualizacji wartości nieruchomości i zmiany stawki procentowej nie stanowi w ocenie Sądu Okręgowego naruszenia zakazu wynikającego z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wysokość# opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie czę#ściej niż# raz na 3 lata. Sąd wskazał, że zakaz ten dotyczy tylko zmiany opłaty rocznej ze względu na aktualizację wartości nieruchomości. Nie obejmuje natomiast przypadków zmiany stawki procentowej. Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej zwią#zana jest z trwałą# zmianą# sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej i nie ma zwią#zku ze zmianą# wartości nieruchomości. Sąd wskazał nadto, że tryb zmiany stawki procentowej został uregulowany w sposób wyczerpujący przez ustawodawcę w art. 73 ust. 2 oraz w art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszy z nich stosuje się wtedy, gdy w trakcie realizacji użytkowania wieczystego nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w to użytkowanie. Z kolei zgodnie z art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepis art. 72 ust. 3 ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Powyższe oznacza, że stawki te nie mogą być zmieniane wolą stron, niezależnie od zaistniałych okoliczności. Ustawodawca określił dokładnie jakie okoliczności warunkują zmianę stawki. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że zmiany stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższe po pierwsze oznacza, że do zmiany stawki stosujemy jedynie tryb w zakresie aktualizacji opłaty, a po drugie brak w tym zakresie odesłania do stosowania choćby odpowiednio art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy stwierdził, że wyliczone przez stronę powodową kwoty należnych opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...), uwzględniające zmienioną stawkę procentową jak i zaktualizowana wartość nieruchomości były prawidłowe.

W dalszej kolejności Sąd pierwszej instancji odniósł się do zarzutu strony pozwanej, zgodnie z którym strona powodowa do opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...)/ zastosowała w sposób nieuprawniony dwa razy podwyższoną stawkę. Pozwany zarzucił bowiem, że Sąd Okręgowy w Krakowie w orzeczeniu z dnia 29 października 2014 roku, sygn. akt II Ca 914/14, dotyczącym zmiany wartości działek (...) „z urzędu” zastosował, wobec funkcjonowania w obrocie prawnym wyroku z dnia 6 grudnia 2012 roku, sygn. akt II Ca 901/12 - 2% stawkę. Zdaniem Sądu Okręgowego, stanowisko pozwanego w tym zakresie nie zasługuje na poparcie, bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z odpisu przywołanego wyroku i jego uzasadnienia nie wynika, by taka sytuacja miała miejsce. Sąd Okręgowy nie podjął próby połączenia dwóch orzeczeń, odnoszących się do różnych elementów składowych opłaty za użytkowanie wieczyste, ale nie z tego względu, że zakwestionował w ogóle możliwość łączenia tego typu rozstrzygnięć. Sąd Okręgowy powołał się w tym wypadku na dyspozycję art. 321 k.p.c.

i fakt, że naruszyliby to granice rozstrzyganej sprawy. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podzielił w tym zakresie zapatrywania Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu wyroku, sygn. akt II Ca 901/12, gdyż istotnie automatyczne zastosowanie nowej stawki na etapie orzekania o zaktualizowanej wartości nieruchomości byłoby orzekaniem ponad żądanie. Zakres bowiem rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w przywołanej sprawie mógł się kształtować jedynie w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron.

W ocenie Sądu pierwszej prawidłowe były wyliczenia w zakresie należnych kwot, przedstawione przez stronę powodową, co potwierdza porównanie ich z poszczególnymi kwotami wpłaconymi przez stronę pozwaną, wynikającymi z załączonych do sprzeciwu od nakazu zapłaty potwierdzeń przelewów. Z wyliczeń tych wynika, że: za użytkowanie wieczyste działki nr (...) strona pozwana była zobowiązana do zapłaty kwoty 140,50 zł do dnia 31 marca 2013 roku; w dniu 2 stycznia 2015 roku dokonała zapłaty w wysokości 59,45 zł; do zapłaty pozostała kwota 81,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2013 roku (31 marca i 1 kwietnia były dniami ustawowo wolnymi od pracy); za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za rok 2014 (na dzień 31 marca 2014 roku) była zobowiązana do zapłaty kwoty 11.326 zł; w dniu 31 marca 2014 roku strona pozwana wpłaciła 5.663,01 zł; do zapłaty pozostała kwota 5.662,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014 roku; za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w związku z dokonanymi zmianami: za rok 2012 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 11.326 zł (5.663 zł + 5.663 zł); pozostała zatem do uregulowania za rok 2012 kwota 11.326 zł wraz z odsetkami; za rok 2013 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 29.747,59 zł (11.326 zł + 18.421,59 zł); pozostała zatem do uregulowania za rok 2013 kwota 39.565,54 wraz z odsetkami; za rok 2014 strona pozwana tytułem opłat za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 57.987,13 zł (5.663,01 zł + 52.324,12 zł); pozostała zatem do uregulowania za rok 2014 kwota 52.324,14 zł raz z odsetkami; za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w związku z dokonanymi zmianami: za rok 2011 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 911,34 zł (303,78 zł + 303,78 zł + 303,78 zł) pozostała zatem do uregulowania kwota 303,78 zł za rok 2011 wraz z odsetkami; za rok 2012 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 3.345,56 zł (303,78 zł + 303,78 zł + 303,78 zł + 2.434,22 zł); wpłaty te pokryły całość należności za 2012 roku wraz z odsetkami; za rok 2013 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 2.738,02 zł (607,58 zł + 2.130,44 zł); pozostała zatem do uregulowania kwota 2.737,98 zł za rok 2013 wraz z odsetkami; za rok 2014 strona pozwana tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłaciła w sumie kwotę 911,78 zł (607,56 + 303,78 zł); pozostała zatem do uregulowania kwota 4.564,66 zł za rok 2014 wraz z odsetkami. Zestawiając przywołane powyżej obliczenia strony powodowej z analizą potwierdzeń przelewów dokonanych przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy stwierdził, co następuje: 1. w zakresie działek nr (...) strona pozwana dokonała następujących wpłat: za rok 2011: 303,78 zł + 303,78 zł + 303,78 zł; pozostała zatem do uregulowania kwota 303,78 zł za rok 2011 wraz z odsetkami; za rok 2012: 303,78 zł + 2.434,22 zł + 303,78 zł + 303,78 zł; wpłaty te pokryły całość należności za 2012 rok wraz z odsetkami; za rok 2013: 607,56 zł + 2.130,44 zł; pozostała zatem do uregulowania kwota 2.737,98 zł za rok 2013 wraz z odsetkami; za rok 2014: 303,78 + 607,56 zł; pozostała zatem do uregulowania kwota 4.564,66 zł za rok 2014 wraz z odsetkami; 2. w zakresie działek nr (...) strona pozwana dokonała następujących wpłat: za rok 2011: 5.663 zł + 5.663,01 zł; wpłaty te pokryły całość należności za 2011 rok; za rok 2012: 5.663,01 zł + 5.663,01 zł; pozostała zatem do uregulowania za rok 2012 kwota 11.326 zł wraz z odsetkami; za rok 2013: 18.421,59 zł + 11.326 zł; pozostała zatem do uregulowania za rok 2013 kwota 39.565,54 wraz z odsetkami; za rok 2014: 52.324,12 zł + 5.663,01 zł; pozostała zatem do uregulowania za rok 2014 kwota 52.324,14 zł raz z odsetkami.

Odnosząc się do wyliczeń przedstawionych przez stronę pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty i dalszych pismach procesowych, Sąd pierwszej instancji uznał je za nieprawidłowe. Sąd nie podzielił także zarzutu strony pozwanej, zgodnie z którym strona powodowa popadła w pozwie w sprzeczność i przedstawiła dwa sprzeczne wyliczenia należnych kwot, a co za tym idzie nie podała prawidłowej podstawy faktycznej żądania. Sąd wskazał, że na str. 4 pozwu strona powodowa przedstawiła jaka była wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego poszczególnych działek po podwyższeniu stawki procentowej, ale zanim doszło do zmiany wysokości opłaty. Z kolei wartości przedstawione na dalszych stronach pozwu (od str. 5 do str. 7) dotyczą wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego poszczególnych działek po przeprowadzeniu aktualizacji wartości nieruchomości i z zastosowaniem nowej stawki. W zakresie przedłożonych przez stronę pozwaną potwierdzeń przelewów Sąd pierwszej instancji zwrócił

uwagę, że część z nich nie dotyczy okresu objętego niniejszym postępowaniem (potwierdzenie przelewu z dnia 31 marca 2015 roku - k. 83), lub dotyczy wpłat nie objętych przedmiotem sporu (potwierdzenie przelewu z dnia 31 marca 2014 roku - k. 82). Nie były one zatem brane pod uwagę przez Sąd przy weryfikowaniu obliczeń strony powodowej. Nadto strona pozwana dwa razy przedstawiła potwierdzenie dokonania przelewu z dnia 31 marca 2011 roku na kwotę 5.966,79 zł (k. 93 i 101). Z kolei z potwierdzenia przelewu z dnia 29 marca 2013 roku na kwotę 285,25 (k. 84), wynikało, iż strona pozwana nie uiściła należnej kwoty na rzecz strony powodowej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w roku 2013, z tego względu że przedmiotowy przelew został skierowany do innego adresata niż Gmina Miejska K.. Sąd nie mógł zatem uznać aby strona pozwana spełniła w tym zakresie świadczenie na rzecz powoda. Przedstawione kwestie także zostały wzięte przez Sąd pod uwagę, przy dokonywaniu stosownych obliczeń.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów pozwanego Sąd Okręgowy stwierdził, że niewskazanie w pozwie czy strony podjęły w sprawie mediację, nie skutkuje per se obciążeniem strony powodowej kosztami postępowania. Wskazał także, że między stronami przed wszczęciem niniejszego postępowania prowadzona była korespondencja, z której wynika, iż nie było możliwe pozasądowe porozumienie się w sprawie. Pozwany po zaktualizowaniu się wartość poszczególnych opłat nie dokonał zapłaty należnych kwot, a tym samym dał powód do wytoczenia niniejszego procesu. Odnosząc się do zarzuty strony pozwanej, że zarachowanie dokonane przez stronę powodową jest nieskuteczne na płaszczyźnie prawa materialnego, co wynika z faktu, że zostało dokonane przez pełnomocnika, który został umocowany jedynie do dokonywania czynności procesowych, Sąd Okręgowy wskazał, że załączone przez stronę powodową do pism procesowych zestawienie wpłat nie stanowi dowodu, a jedynie jest informacją dla Sądu, elementem stanowiska strony. Ustalając poszczególne opłaty w niniejszej sprawie Sąd opierał się na zgromadzonym w sprawie materiale dowodnym (oraz miał na względzie zaprezentowane stanowiska stron), a nie zestawieniu przedłożonym przez stronę powodową. Odnosząc się do zarzutu, że w dniu 14 lipca 2014 roku doszło do podziału działki nr(...)na (...)oraz że działki te są wykorzystywane przez pozwanego na cele sportowe, dla których zgodnie z art 72 ust 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje stawka 1%, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie jest jego rzeczą badanie tej okoliczności w niniejszej sprawie. Istotnie jeżeli zaszła zmiana w zakresie celu na jaki wykorzystywane są grunty oddane w użytkowanie wieczyste i wiąże się z tym zastosowanie innej stawki procentowej, to ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera odpowiedniej regulacje dla postępowania w takiej sytuacji, które pozostają do dyspozycji strony pozwanej.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przy zarachowaniu wpłat przez stronę powodową art. 451 k.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, że z dziewiętnastu wpłat, które wykazał pozwany, strona powodowa zaliczała trzynastie z nich zgodnie ze wskazaniem strony pozwanej (tak co do działek jak i lat). Trzy z dokonanych wpłat określały tylko, których działek dotyczą (bez wskazania daty) i te zostały zaksięgowane co do działek - zgodnie z żądaniem, a co do lat zgodnie z istniejącym zadłużeniem. Z kolei w zakresie wpłat:kwoty 1.088,28 zł doszło częściowo do odmiennego zaksięgowania, niż wskazane przez stronę pozwaną; wpłata była na rok 2012; strona powodowa zaksięgowała te kwotę sposób następujący:kwota 303,78 zł + odsetki 6,57 zł na rok 2011;kwota 303,78 zł + odsetki 6,57 zł na rok 2012;kwota 10,49 zł jako odsetki na rok 2011;kwota 195,64 zł jako odsetki na rok 2011;kwota 191,51 zł jako odsetki na rok 2012;kwota 10,49 zł jako odsetki na rok 2012;kwota 59,45 zł na rok 2013 na działkę nr (...)kwoty 2.486,91 zł doszło do odmiennego zaksięgowania, niż wskazane przez stronę pozwaną; wpłata była za rok 2014, a została zaliczona na rok 2012;kwoty 607,56 zł doszło do odmiennego zaksięgowania, niż wskazane przez stronę pozwaną; wpłata była za 2013, a została zaliczona na rok 2014. W tym zakresie zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło do naruszenia dyspozycji art. 451 k.c. Użytkownik wieczysty zalegający z zapłata# opłaty rocznej za kilka okresów płatniczych może wskazać przy zapłacie, którą opłatę (dług) chce uiścić, jednak wierzyciel może zarachować wpłatę na zalegającą opłatę za wcześniejszy okres płatniczy niż wskazany przez dłużnika, który nie może się temu sprzeciwić. Sąd Okręgowy podzielił w tym zakresie stanowisko zajęte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2005 roku, I CK 140/05, Legalis 76123).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 116.556,14 zł tytułem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Miejskiej K. wraz z odsetkami ustawowymi Odnośnie

odsetek Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązek uiszczenia opłaty rocznej aktualizuje się wobec użytkownika wieczystego automatycznie, bez wezwania do zapłaty każdego roku 31 marca. Z tego względu odsetki od kwoty od kwoty 81,05 zł należne są od dnia 3 kwietnia 2013 roku, a od kwoty 5.662,99 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty. Ustalona przez Sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się wymagalna w części przewyższającej opłatę dotychczasową po uprawomocnieniu się wyroku (uchwała Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, Nr 5, poz. 82). Powyższe oznacza, że odsetki od kwoty 7.606,42 zł należne są od dnia 30 października 2014 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 103.215,68 zł od dnia 27 listopada 2014 roku (w dniu 26 listopada 2014 roku zapadł prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy, sygn. akt II Ca 1035/14, a w dniu 29 października 2014 roku prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy, sygn. akt II Ca 914/14). O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu. Sąd orzekł w całości zgodnie z żądaniem pozwu. W związku z czym zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 13.029 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyła się kwota 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie (na zasadzie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz kwota 5.829 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu uiszczonej przez stronę powodową. Mając na uwadze powyższe na podstawie przywołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.

Pozwany(...)S.A. z siedzibą w K. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości. W wywiezionej w dniu 16 stycznia 2017 r. apelacji pozwany zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

I. naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - poprzez błędną wykładnię, w wyniku której Sąd pierwszej instancji przyjął dopuszczalność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku jednoczesnej zawisłości postępowania sądowego w przedmiocie stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz nie uwzględnił faktu związania prawomocnymi orzeczeniami wydanymi przez Sąd Okręgowy w Krakowie w dniu 29 października 2014 r. sygn. akt II Ca 914/14 oraz w dniu 26 listopada 2014 r. sygn. akt II Ca 1035/14, w których Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględniając wypowiedzenia z dnia 24 czerwca 2011 r. oraz z dnia 29 listopada 2010 r. zastosował 1% stawkę określając wysokość należnej opłaty za użytkowanie wieczyste;

b) art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - poprzez bezpodstawne przyjęcie zaistnienia zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, mimo braku działania powódki, które spełniałyby warunki dla uznania go za wypowiedzenie opłaty rocznej;

c) art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że zakaz podnoszenia przez właściciela nieruchomości wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy wyłącznie wypowiedzenia dokonanego ze względu na wzrost wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, natomiast nie dotyczy wypowiedzenia dokonanego ze względu na zmianę stawki procentowej opłaty rocznej;

d) art. 451 k.c.:

- poprzez niewłaściwe zastosowanie, wskutek czego Sąd pierwszej instancji bezpodstawnie przyjął, że wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wpłaty dokonane przez pozwaną tytułem opłat za użytkowanie wieczyste, a zarachowane przez powódkę niezgodnie ze wskazaniami zawartymi w tytułach przelewu, mogły być przez powódkę zaliczone jako należne za wcześniejszy okres płatniczy, w sytuacji gdy częściowo wpłaty zostały zarachowane na poczet innego długu niż dług wskazany w tytule wpłaty, a częściowo na poczet należności, które nie istniały w chwili realizacji przez pozwaną płatności;



- poprzez uznanie skuteczności zaliczenia przez powódkę uiszczonych przez pozwaną opłat za użytkowanie wieczyste mimo braku oświadczenia wywołującego skutek materialno prawny;

II. Naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, nieuwzględniającej całokształtu ujawnionych okoliczności, w szczególności w zakresie w jakim Sąd pierwszej instancji nie odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do zapadłego w postępowaniu toczącym się między tymi samymi stronami, dotyczącego tych samych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w analogicznym stanie faktycznym i prawnym wyroku Sądu Rejonowego (...)w K.z dnia 7 listopada 2016 r., sygn. I C 2112/16/K.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2017 r. pozwany ponownie zarzucił:

I. naruszenie norm prawa materialnego:

1. art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 z późno zm. - dalej skrótowo jako: "u.g.n.") - poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż dopuszczalnym jest wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, kiedy w toku pozostaje postępowanie sądowe w przedmiocie stawki procentowej opłaty, podczas kiedy w sytuacji zmiany stawki opłaty i równoczesnej zmiany wartości nieruchomości koniecznym jest uprzednie zakończenie postępowania w przedmiocie zmiany dotychczasowej stawki procentowej opłaty przed dokonaniem wypowiedzenia spowodowanego zmianą wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a także poprzez brak uwzględnienia iż na gruncie niniejszej sprawy Sąd Pierwszej Instancji pozostawał związany prawomocnymi orzeczeniami Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 29 października 2014 r., sygn. II Ca 914/14 oraz z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. II Ca 1035/14, które zostały wydane przy uwzględnieniu dokonanych przez Stronę Powodową wypowiedzeń z dnia 24 czerwca 2011 r. oraz z dnia 29 listopada 2010 r. - przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 1 %;

2. art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. - poprzez dopuszczenie zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rezultacie działania Strony Powodowej, które nie spełniało formalnych przesłanek wypowiedzenia opłaty rocznej, a jedynie powoływało się na wcześniejsze - nieskuteczne - oświadczenia zawarte w pismach z 29 listopada 2010 r. oraz z 24 czerwca 2011 r., co w konsekwencji doprowadziło do wykreowania między Stronami nowego reżimu prawnego sprzecznego z istotą postępowania sądowego w sprawie o zapłatę;

3. art. 77 ust. 1 u.g.n. - poprzez przyjęcie, że przewidziany w ustawie zakaz podnoszenia przez właściciela nieruchomości wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy jedynie wypowiedzenia dokonanego ze względu na wzrost wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, natomiast nie dotyczy wypowiedzenia dokonanego ze względu na zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, podczas gdy z samego ratio legis nowelizacji tego przepisu dokonanego na podstawie art. 1 ust. 2 lit. a) ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw wynika, że wyżej wymieniony zakaz odnosi się również do aktualizacji wysokości opłaty rocznej ze względu na zmianę stawki procentowej opłaty rocznej);

4. art. 451 w zw. z art. 38 w zw. z art. 95 w zw. z art. 96 k.c. poprzez uznanie skuteczności zarachowania Strony Powodowej uiszczonych na Jej rzecz opłat za użytkowanie wieczyste w sytuacji, kiedy przedstawione przez Nią wyliczenie należnych opłat rocznych stanowiące podstawę wniesionego w niniejszej sprawie powództwa nie stanowiło oświadczenia materialnego Strony Powodowej złożonego przez działający w Jej imieniu organ, bądź przez należycie umocowanego pełnomocnika;

5. art. 451 § 1 zd. 2 w zw. z art. 451 ust. 3 k.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wpłaty Strony Pozwanej tytułem należnych opłat za użytkowanie wieczyste, które zostały przez Stronę Powodową zarachowane niezgodnie ze wskazaniami zawartymi w tytułach przelewu, mogły być przez Nią potraktowane jak należne za wcześniejszy okres płatniczy, podczas gdy zarachowanie tych wpłat zostało dokonane w bardzo znacznym czasie po ich dokonaniu, częściowo na poczet innego długu niż dług wskazany w tytule wpłaty, a częściowo na poczet należności płatniczych, które - jako później powstałe - nie istniały jeszcze w chwili dokonywania zapłaty przez Stronę Pozwaną.

Pozwany zarzucił nadto naruszenie przez Sąd Pierwszej Instancji norm prawa procesowego:

1. art. 233 § 1 zw. z art. 227 k.p.c. polegające na przeprowadzeniu dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, bez dokonania jego wszechstronnego rozważenia, polegające na:

- braku szczegółowego rozważenia skutków prawnych wydanego w niniejszej sprawie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. II Ca 1035/14 z punktu widzenia dopuszczalności jego automatycznego połączenia z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 6 grudnia 2012 r., sygn. II Ca 901/12 orzekającym o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek ewidencyjnych nr(...)

- braku przeprowadzenia wyczerpujących ustaleń na jakiej podstawie za skuteczne można uznać zarachowanie otrzymanych przez Stronę Powodową wpłat pieniężnych tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedstawione w toku niniejszego postępowania przez reprezentującego ją pełnomocnika, który zgodnie z treścią przedłożonego do akt sprawy umocowania nie posiadał upoważnienia do dokonywania w imieniu swojego Mocodawcy czynności o charakterze materialnoprawnym, do jakich niewątpliwie zalicza się złożenie przez wierzyciela oświadczenia o zarachowaniu wpłat dłużnika na podstawie art. 451 k.c.;

- braku szczegółowego odniesienia się do wskazywanych przez Stronę Pozwaną nieprawidłowości dotyczących przyjętego przez Stronę Powodową sposobu rozliczenia otrzymanych opłat za użytkowanie wieczyste zawartych w szczególności w piśmie procesowym Strony Pozwanej z dnia 9 listopada 2016 r.;

- braku jakiegokolwiek odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do ściśle powiązanego z przedmiotową sprawą, zapadłego w postępowaniu toczącym się między tymi samymi Stronami i dotyczącym tych samych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, wyroku Sądu Rejonowego (...)w K.z dnia 7 listopada 2016 r., sygn. I C 2112/16/K (w załączeniu);

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie wadliwego uzasadnienia wyroku niezawierającego dostatecznych wyjaśnień w zakresie wszystkich zgłaszanych przez Stronę Pozwaną zarzutów związanych z dopuszczalnością automatycznego połączenia orzeczeń sądowych dotyczących zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, a także orzeczeń dotyczących wzrostu wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zarzutów związanych z dokonaniem przez Stronę Powodową nieprawidłowego wyliczenia otrzymanej zapłaty z tytułu opłat rocznych, a także zarzutów związanych z brakiem skutecznej legitymacji działającego w imieniu Strony Powodowej pełnomocnika do dokonania zarachowania tych opłat w sposób przewidziany art. 451 k.c.;

3. art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że przed wszczęciem niniejszego postępowania z inicjatywy Strony Powodowej między Stronami prowadzona była korespondencja, z której wynikało że na gruncie niniejszej sprawy nie było możliwym pozasądowe porozumienie się w sprawie, a Strona Pozwana poprzez odmowę zapłaty żądanych od Niej kwot dała powód do wytoczenia niniejszego procesu, podczas gdy formułowane przez Stronę Powodową przedsądowe wezwania do uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste powodowały u Strony Pozwanej uzasadniony stan dezorientacji co do zasadności przedstawionych przez Stronę Powodową wyliczeń i ze względu na potrzebę przeciwdziałania grożącej niepowetowanej szkodzie majątkowej ze wszech miar uzasadniały one oczekiwanie Strony Pozwanej na przedstawienie Jej jednoznacznego i nie budzącego żadnych wątpliwości

uzasadnienia wysuwanych wobec Niej roszczeń pieniężnych, która to postawa w żadnym razie nie stanowiła obiektywnego powodu dla wytoczenia w niniejszej sprawie powództwa;

4. art. 98 § 1 w zw. z art. 98 § 3 w zw. z art. 102 k.p.c. poprzez nałożenie na Stronę Pozwaną obowiązku pokrycia w całości kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, podczas gdy ze względu na przedprocesowe działania Strony Powodowej związane z wystosowywanymi żądaniem zaległych wpłat z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek ewidencyjnych nr (...) na gruncie sprawy zastosowanie winna była znaleźć reguła, która stanowi że w szczególnie uzasadnionych przypadkach Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

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

Apelacja pozwanego jest w znacznej części uzasadniona.

W wywiezionym środku odwoławczym pozwany zakwestionował w pierwszej kolejności w istocie jedynie przyjętą przez Sąd pierwszej instancji wykładnię przepisów art. 73-78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) i wynikający z zastosowanej interpretacji sposób ustalenia wysokości opłaty rocznej, który doprowadził Sąd pierwszej instancji do wadliwego ustalenia zaległości po stronie pozwanej.

Na wstępie należy podkreślić, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z roszczeniem o zapłatę części nieuiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, zatem rzeczą strony powodowej było wykazanie źródła swojego roszczenia oraz jego wysokości.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i stanowią swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jest zatem elementem prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.) i jest zobowiązaniem realnym obciążającym z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Zasada odpłatności użytkowania wieczystego wynika z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) w zw. z art. 238 k.c., zaś szczegółowe uregulowanie tej kwestii zawarte zostało w art. 71–81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyjątki od wskazanej zasady odpłatności muszą wynikać z ustawy. Opłaty roczne mają charakter świadczeń okresowych i powinny być uiszczane z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania, do dnia 31 marca każdego roku. Sposób wyliczenia stawek opłaty przewiduje art. 72 cyt. ustawy, natomiast aktualizacji opłaty dokonuje się w oparciu o treść jej art. 77. Przepis ten określa nadto płatność opłat, między innymi w sytuacji, gdy zaktualizowana wysokość opłaty przewyższa dotychczasową.

Dla dokonania aktualizacji opłaty niezbędne jest złożenie przez właściciela gruntu, przez organ go reprezentujący, pisemnego oświadczenia woli, zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i ofertę nowej. Wypowiedzenie powinno nastąpić do dnia 31 grudnia danego roku, jeśli nowa opłata miałaby obowiązywać od 1 stycznia następnego roku. Jeżeli użytkownik wieczysty nie zakwestionuje wypowiedzenia, ofertę uznaje się za przyjętą i obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego w niniejszej sprawie, strona powodowa pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. wypowiedziała pozwanemu dotychczasową stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr (...) i zaoferowała nową wysokość stawki procentowej od dnia 1 stycznia 2010 r. w wysokości 2% wartości nieruchomości gruntowych, wskazując, że opłata roczna stanowi kwotę 11.933,58 zł (karta 23). Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy (...) w K. oddalił powództwo (...) S.A. o ustalenie niezasadności zmiany tej stawki, a wyrokiem z dnia 6 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił w tej sprawie apelację (karta 24). Z kolei pismem z dnia 24 czerwca 2011 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej w zakresie działek nr (...) i zaproponowała od 1 stycznia

następnego roku, nową wysokość opłaty rocznej z zastosowaniem stawki 1% wartości nieruchomości tj. 57.987,13 zł, a to w związku ze zmianą wartości gruntu (karta 31). Równocześnie strona powodowa zaznaczyła, że po zakończeniu wyżej wymienionego postępowania sądowego dotyczącego zmiany stawki procentowej, opłata roczna zostanie ewentualnie przeliczona przy uwzględnieniu treści wyroku sądowego w tej sprawie. Następnie pismem z dnia 29 listopada 2010 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej w zakresie działek nr (...) i zaproponowała nową wysokość opłaty rocznej z zastosowaniem stawki 1% tj., 3.110,62 zł, od 1 stycznia roku następnego, w związku ze zmianą wartości gruntu, wskazując na taką samą możliwość przeliczenia opłaty po zakończeniu postępowania sądowego dotyczącego wysokości stawki. Wymienione zmiany opłat zostały zakwestionowane przez pozwanego a wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy ostatecznie oddalił powództwo. Dalej, pismem z dnia 5 grudnia 2014 r. (karta 46) strona powodowa poinformowała pozwanego, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działek nr (...), wynosi od dnia 1 stycznia 2011 r. 5.476,00 zł i stanowi 2% wartości przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 25 stycznia 2015 r. (karta 40) strona powodowa poinformowała pozwanego, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działek nr (...) ((...)) wynosi od 1 stycznia 2012 r. 115.974,26 zł i stanowi 2% wartości przedmiotowej nieruchomości. W obu przypadkach strona powodowa zastosowała stawkę 2%-ową, podczas gdy powołany w wymienionych pismach wyrok Sądu Okręgowego z dnia 26 listopada 2014 r. II Ca 1035/14 dotyczył wysokości opłaty rocznej uwzględniającej stawkę 1% wartości nieruchomości, gdyż wysokość opłaty przy zastosowaniu takiej stawki była objęta wypowiedzeniem. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że nie ma przeszkód do połączenia przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, dwóch orzeczeń sądowych, z których jedno dotyczy wypowiedzenia stawki procentowej, drugie natomiast wypowiedzenia wysokości opłaty z powodu zmiany wartości nieruchomości, o ile najpierw nastąpi wypowiedzenie nieaktualnej stawki, a dopiero potem wysokości samej opłaty.

Ze stanowiskiem tym nie można się jednak zgodzić. Słusznie w apelacji zarzucono, że aktualizacja wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w związku z obydwojoma czynnikami determinującymi tę opłatę (wartości nieruchomości, stawki procentowej) dokonywana jest w ramach odrębnych postępowań, zatem aby doszło do zmiany wysokości opłaty w oparciu o zmianę każdego z tych czynników, konieczne jest odrębne wypowiedzenie. Trafnie skarżący zarzuca, że wypowiedzenie związane ze zmianą stawki procentowej dokonywane jest przy dotychczasowej wartości nieruchomości, zaś wypowiedzenie związane ze zmianą wartości nieruchomości odnosi się do dotychczasowej stawki procentowej, co oznacza, że jeden z tych czynników zawsze jest stały. Każde z wymienionych postępowań jest odrębne i dotyczy wyłącznie jednego z tych czynników. Tak też było w niniejszej sprawie, bowiem wyrok Sądu Okręgowego z dnia 26 listopada 2014 r. sygn. akt II Ca 1035/14, odnosił się do wypowiedzenia dokonanego w związku ze zmianą wartości nieruchomości ale przy zastosowaniu stawki 1%, na co zwrócił uwagę w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Odwoławczy. Rację ma zatem skarżący, że skoro Sąd orzekający w wymienionej sprawie, nie mógł dokonać wyliczenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z zastosowaniem stawki 2%, wobec zakresu kognicji sądu wyznaczonego stanowiskami stron, to wiążąca jest wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego uwzględniająca stawkę 1% i od roku 2012, bowiem tak wskazywało wypowiedzenie.

Powyższego nie zmienia to, że w dokonanych wypowiedzeniach z dnia 24 czerwca 2010 r. i 29 listopada 2011 r. strona powodowa wskazywała na „ewentualność” przeliczenia wysokości opłat „przy uwzględnieniu treści wyroku sądowego w tej sprawie”. Słusznie bowiem pozwany podnosił, że dla swej skuteczności dokonane przez właściciela oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej musi mieć charakter stanowczy i jednoznaczny oraz zupełny, pozwalający w sposób pewny ustalić wysokość zaktualizowanej opłaty. Oświadczenie takie nie może być uzależnione od jakiegokolwiek warunku, gdyż w tej sytuacji użytkownik wieczysty nie mógłby w chwili dokonania wypowiedzenia jednoznacznie określić wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej. W wyroku z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13 (legalis nr 819329) Sąd Najwyższy podkreślił, że „wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w celu zaktualizowania jej wysokości jest sformalizowaną jednostronną czynnością cywilnoprawną, której przedmiot, zakres i sposób wykonania limitują bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) Artykuł 78 GospNierU w ust. 1 precyzuje wymagania, jakie musi spełnić wypowiedzenie zmieniające, a w następnych jednostkach redakcyjnych tego przepisu wprowadza jednoinstancyjny tryb administracyjny kontroli zasadności aktualizacji opłaty i jej wysokości, jako procedurę odwoławczą poprzedzającą możliwość skierowania

sporu na drogę sądową. Jak wynika z art. 78 ust. 1 GospNierU, przeprowadzenie aktualizacji wymaga wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego i jednoczesnego przesłania oferty przyjęcia jej nowej wysokości. (...) Narzucenie w art. 78 ust. 1 GospNierU właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek." Należy przy tym podkreślić, że tryb przewidziany w przepisach art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest jedyną przewidzianą przez prawo drogą zakwestionowania tak skuteczności, jak i zasadności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W tym też trybie podlega badaniu prawidłowość wyliczenia wysokości tej opłaty w zależności od zastosowanego czynnika zmieniającego. Wyrok sądu ma charakter konstytutywny i zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego w tym przedmiocie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r. sygn. IV CSK 43/10, legalis nr 392585).

Jak już wcześniej wspomniano, aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego można dokonać wyłącznie w drodze wypowiedzenia zmieniającego – jako jednostronnej czynności prawnej. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej, a w treści wypowiedzenia należy zamieścić m.in. aktualne dane ewidencyjne nieruchomości gruntowej, propozycję przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, wskazanie sposobu jej obliczenia, pouczenie o sposobie odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, czego użytkownik wieczysty nie może być pozbawiony. Tym samym niedochowanie przez stronę powodową nie może prowadzić do powstania po stronie pozwanego obowiązku zapłaty opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości w żądanej przez powodową Gminę wysokości.

Jednakże w związku z przyjętym przez Sąd Apelacyjny stanowiskiem weryfikacji podlegała także wysokość dochodzonego roszczenia, a mianowicie w kierunku czy wobec braku podstaw do domagania się od pozwanego opłat za wieczyste użytkowanie za lata 2011 do 2014 w wysokości objętej pismami strony powodowej z dnia 5 grudnia 2014 r. (co do działek nr (...)) i z dnia 21 stycznia 2015 r. (co do działek nr (...)) oraz wskazanej w pozwie, stronie powodowej przysługuje roszczenie o zapłatę choćby w części należnych jej opłat rocznych. W niniejszej sprawie każda ze stron przedstawiła wyliczenie należności z tego tytułu oraz zapłaconych przez pozwanego kwot, ale jedynie w odniesieniu do własnej koncepcji rozstrzygnięcia. Ustosunkowując się do tych wyliczeń, Sąd Apelacyjny przyjął za podstawę rozstrzygnięcia wyliczenie przedstawione przez pozwanego, jako zgodnego z przedstawionym wyżej stanowiskiem.

W świetle materiału dowodowego sprawy brak bowiem było podstaw do poczynienia w sprawie ustaleń, że wymagane od strony pozwanej opłaty roczne za użytkowanie wieczyste działek nr (...) po aktualizacji opłaty rocznej i podwyższeniu stawki procentowej wynoszą odpowiednio: za rok 2012 - 22.652 zł; za rok 2013 - 69.313,13 zł; od 2014 roku -115.974,26 zł, zaś opłaty roczne za użytkowanie wieczyste działek nr (...) po aktualizacji opłaty rocznej i podwyższeniu stawki procentowej wynoszą odpowiednio: za rok 2011 - 1.215,12 zł; za rok 2012 - 3.345,56 zł; od roku 2014 - 5.476 zł. Za prawidłowe należało uznać stanowisko pozwanego, że opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2011 powinna być ustalona z zastosowaniem stawki 2%, ale przy dotychczasowej wartości nieruchomości - 11.326,00 zł ( $2 \times 5.663$  zł); za rok 2012 powinna być ustalona z zastosowaniem dotychczasowej stawki 1%, ale przy zmianie wartości nieruchomości, przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - 11.326,00 zł; za rok 2013 r. powinna być ustalona z zastosowaniem dotychczasowej stawki 1%, ale przy zmianie wartości nieruchomości, przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - 35.410,60 zł; za rok 2014 - powinna być ustalona z zastosowaniem dotychczasowej stawki 1%, ale przy zmianie wartości nieruchomości, przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - czyli 57.987,13 zł. Natomiast w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr (...) należna opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2011 – powinna być ustalona z zastosowaniem stawki 2%, ale przy dotychczasowej wartości nieruchomości - 607,56 zł ( $2 \times 308,78$  zł); za rok 2012 – powinna być ustalona z zastosowaniem stawki 1% i przy zmianie wartości nieruchomości, przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - 607,56 zł; za rok 2013 – powinna być ustalona z zastosowaniem stawki

1% przy zmianie wartości nieruchomości, przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - 1.672,78 zł; za rok 2014 – powinna być ustalona z zastosowaniem stawki 1% przy zmianie wartości nieruchomości, przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - 2.738,00 zł.

I. Opłata za użytkowanie wieczyste działek ewidencyjnych nr (...) za 2011 r. wynosi 5 663 zł, wymagalne od 31 marca 2011 r. oraz 5 663 zł wymagalne od 6 grudnia 2012 r. Strona powodowa wskazała, że pozwany zapłacił kwotę 5.663 zł w dniu 31 marca 2011 r. (karta 93) i 5.663,01 zł w dniu 13 marca 2013 r. (karta 99) (odsetki za opóźnienie wynoszą 195,65 zł). Opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2012 r., wynosi 11.326 zł, tj. 5.663 zł, wymagalne od dnia 31 marca 2012 r. oraz 5.663 zł, wymagalne od 6 grudnia 2012 r. Pozwany zapłacił 5.663,01 zł w dniu 2 kwietnia 2012 r. (karta 100) i 5.663,01 zł w dniu 13 marca 2013 r. (karta 98). Odsetki za opóźnienie wynoszą 260,18 zł (4,03 zł i 256,15 zł). Za 2013 r. opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) wynosi 35.410,60 zł (11 326 zł wymagalne od dnia 31 marca 2013 r. oraz 24 084,60 zł wymagalne od dnia 26 listopada 2014 r.). Pozwany zapłacił 11.933,58 zł w dniu 29 marca 2013 r. (karta 97) i 18.421,59 zł w dniu 28 września 2015 r. wraz z odsetkami za opóźnienie wynoszącymi 1.307,68 zł (karta 95). Do zapłaty pozostała kwota 5.055,43 zł (35.410,60 – 30.355,17 zł). Na poczet tej kwoty pozwany zalicza wpłatę w wysokości 1.065,22 zł z dnia 2 stycznia 2015 r. wraz z odsetkami wynoszącymi 23,06 zł (karta 85) oraz nadpłatę powstałą w wyniku rozliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013 r. w wysokości 1.065,22 zł (karta 86). Jednakże z rozliczenia tej ostatniej wpłaty różnica na korzyść pozwanego wynosi 1.042,16 zł, zatem do zapłaty pozostaje 2.948,05 zł (5.055,43-1.065,22-1042,16). Za 2014 r. opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) przy przyjęciu stawki 1% wynosi 57.987,13 zł (11.326 zł wymagalne od dnia 31 marca 2014 r. oraz 46.661,13 zł wymagalne od dnia 26 listopada 2014 r.). Pozwany zapłacił 5.663,01 zł w dniu 31 marca 2014 r. (karta 96) i 52.324,12 zł z odsetkami w wysokości 3.714,29 zł w dniu 28 września 2015 r. (karta 94).

II. Odnośnie działek nr (...) należy stwierdzić, że nie ma podstaw do przyjęcia by za 2011 rok opłata za użytkowanie wieczyste, z zastosowaniem stawki 2% przy dotychczasowej wartości nieruchomości, wynosiła więcej niż 607,56 zł (303,78 zł wymagalne od dnia 31 marca 2011 r., 303,78 zł wymagalne od dnia 6 grudnia 2012 r.). Pozwany zapłacił 303,78 zł w dniu 31 marca 2011 r. (karta 93) i 303,78 zł w dniu 13 marca 2013 r. (karta 91). Odsetki za opóźnienie w tym przypadku wynoszą 13,74 zł. Za 2012 r. opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) wynosi 607,56 zł (303,78 zł wymagalne od dnia 31 marca 2012 r. oraz 303,78 zł wymagalne od dnia 6 grudnia 2012 r.). Pozwany zapłacił 303,78 zł w dniu 2 kwietnia 2012 r. (karta 92) i 303,78 zł w dniu 13 marca 2013 r. (karta 90). Odsetki za opóźnienie wynoszą 10,71 zł. Za 2013 r. opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013 r., wynosi 1.672,78 zł (607,56 zł wymagalne od dnia 31 marca 2013 r., 1065,22 zł wymagalne od 29 października 2014 r.). Pozwany zapłacił 607,56 zł w dniu 29 marca 2013 r. (karta 89) i 2.176,55 zł (2.130,44 + odsetki 46,11) w dniu 2 stycznia 2015 r. (karta 86). Jednakże kwotę 607,56 zł pozwany zapłacił w terminie, natomiast pozostała do zapłaty kwota 1.065,22 zł oraz odsetki od tej kwoty za okres od dnia 30 października 2014 do dnia 2 stycznia 2015 r. w kwocie 23,06 zł (razem 1088,28 zł). Nadpłata wynosi zatem 1.042,16 zł, którą pozwany zalicza na poczet opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013 r. Za 2014 r. opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) wynosi 2.738 zł (607,56 zł wymagalne od dnia 31 marca 2013 r. oraz 2 130,44 zł wymagalne od dnia 29 października 2014 r.). Pozwany zapłacił 303,78 zł w dniu 31 marca 2014 r. (karta 88) i 2.434,22 zł z odsetkami za opóźnienie wynoszącymi 52,69 zł - 2 stycznia 2015 r. (karta 87).

III. W przypadku działki nr (...), dla której opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła 140,50 zł, pozwany powoływał się na wpłaty: 140,50 zł w dniu 29 marca 2013 r. (karta 84); 140,50 zł w dniu 31 marca 2014 r. (karta 82); 140,50 zł w dniu 31 marca 2014 r. (karta 83). Odnośnie wpłaty z dnia 29 marca 2013 r. w wysokości 285,25 zł nieuzasadnione jest jednak stanowisko pozwanego, że mylne wskazanie rachunku bankowego Gminy Miejskiej K. pozwala na uznanie, że zapłata została dokonana. Jest oczywistym, że powódka nie miała podstaw do przyjęcia, że przelew został do niej skierowany. Zatem zwrot opłaty i naliczenie odsetek było uprawnione. Co do działki nr (...) strona powodowa domaga się zasądzenia pozostałej do zapłaty kwoty 81,05 z odsetkami od dnia 3 kwietnia 2013 r.

Reasumując, uzasadnione roszczenia strony powodowej wobec pozwanego objęte niniejszym pozwem, ograniczają się do kwoty 3.029,10 zł. Na kwotę tę składa się 2.948,05 zł z opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) za 2013 r. oraz 81,05 zł za użytkowanie wieczyste działki nr (...).

Odnosząc się do sposobu zarachowania wpłacanych przez pozwanego kwot należy wskazać, że regulowana przez przepis art. 451 § 1-3 k.c. instytucja zarachowania zapłaty dotyczy sytuacji, gdy dłużnik ma względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju, zaś spełnione świadczenie nie pokrywa wszystkich tych długów. Wówczas bowiem zarówno dla dłużnika, jak i dla wierzyciela może nie być obojętne, na poczet którego z długów zaliczyć daną wpłatę. Kwestie tę ustawodawca pozostawia woli stron (§ 1 i 2), a dopiero w braku odpowiednich oświadczeń stron, decydują kryteria ustawowe (§ 3). Należy podkreślić, że decyzja w tym względzie należy w pierwszej kolejności do dłużnika. Może on wskazać, który z długów chce uiścić, przy spełnieniu świadczenia, ewentualnie później, ale tylko do momentu, w którym wierzyciel nie dokona zarachowania. Oświadczenie dłużnika co do zarachowania wiąże wierzyciela. Uprawnienie to nie dotyczy jednak należności ubocznych (np. zaległych odsetek) oraz zaległych świadczeń głównych, na poczet których wierzyciel może zaliczyć dokonaną zapłatę. W konsekwencji uprawnienie dłużnika obejmuje wskazanie konkretnego długu, natomiast jeśli w jego skład wchodzi należności uboczne, takie jak zaległe odsetki oraz zaległe świadczenie główne, to wierzyciel nie jest związany dyspozycją dłużnika. Nawet gdyby dłużnik wskazał wyraźnie należność główną, na poczet której świadczy, wierzyciel może zaliczyć ją w pierwszej kolejności na zaległe odsetki od należności głównej, a pozostałą część na należność główną.

Błędne jest stanowisko pozwanego, że zarachowanie dokonane przez stronę powodową jest nieskuteczne na płaszczyźnie prawa materialnego skoro zostało dokonane przez pełnomocnika, który został umocowany jedynie do dokonywania czynności procesowych. Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że przedstawione przez pełnomocnika strony powodowej zestawienie wpłat stanowi jedynie element stanowiska strony i twierdzeniem o sposobie dokonania przez stronę powodową zaliczenia wpłat pozwanego, które to twierdzenie podlegało weryfikacji Sądu na podstawie znajdujących się w sprawie dowodów. W świetle dyspozycji art. 451 § 1 k.c. wierzyciel nie ma obowiązku zawiadamiania dłużnika o zaliczeniu dokonanej przez niego wpłaty w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek, czy zaległych rat należności głównej, nawet jeśli uczyni tak wbrew wyraźnej dyspozycji dłużnika. Tylko w sytuacji, gdy wierzyciel potwierdzi zaliczenie zgodnie ze wskazaniem dłużnika, to takie potwierdzenie jest dla niego wiążące i nie ma już możliwości skorzystania z uprawnienia przewidzianego w art. 451 § 1 zd. 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2016 r., I CSK 732/1 OSG 2016 nr 11, poz. 99, str. 20)

Jak wyżej wskazano, w świetle art. 451 § 1 k.c., a w szczególności zdania drugiego, nie budzi wątpliwości, iż odrębnymi długami uzasadniającymi wybór dłużnika nie są wymagalna należność główna i przysługujące od niej odsetki, względnie zaległa część należności głównej (w razie rozłożenia jej na raty). W rozumieniu art. 451 § 1 zd. 1 k.c. stanowią one jeden dług. Zatem rację ma Sąd Okręgowy, że wierzyciel może zarachować wpłatę na zalegającą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za wcześniejszy okres płatniczy niż wskazany przez dłużnika, który nie może się temu sprzeciwić. Rzecz w tym, że aby mogło dojść do zaliczenia wpłaty według woli wierzyciela, musi on posiadać wierzytelność w określonej wysokości. Jeśli zaś, tak jak w niniejszym przypadku, w istocie stronie powodowej nie przysługiwała wierzytelność z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w takiej wysokości, jakiej się domagał i następnie dochodził pozwem, to nie mógł zaliczyć dokonanych przez pozwanego wpłat zgodnie z przedstawionym wykazem. Zaliczenie to nie było zatem skuteczne a w takiej sytuacji wiążąca pozostaje dyspozycja dłużnika.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 3.029,10 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 81,05 zł od dnia 3 kwietnia 2013 r. a od kwoty 2.948,05 zł od dnia 27 listopada 2014 r., do dnia zapłaty a oddalając powództwo w pozostałej części. Konsekwencją powyższej zmiany jest również zmiana rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu, które stosunkowo rozdzielono na podstawie art. 100 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę zaledwie w 2%-ach, zatem w takim stosunku przysługuje jej zwrot kosztów. Jej koszty wynoszą 13.046 zł (5.829 zł opłata od pozwu i 7.217 zł koszty zastępstwa), z czego 2% to 260,92 zł. Należne pozwanemu koszty to 7.072,66 zł. Różnica stanowi w przybliżeniu kwotę 6.800 zł, którą należało zasądzić na rzecz pozwanego od strony powodowej, na podstawie wskazanego przepisu.

Apelację pozwanego w pozostałym zakresie Sąd oddalił na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. Koszty pozwanego to kwota 9.879 zł (5.829 zł opłata od apelacji i 4.050 zł wynagrodzenie pełnomocnika), z czego 98% to 9.681,42 zł. Powodowi przysługuje 81 zł (4.050x2%), zatem

różnicę (9.600 zł) zasądzono od strony powodowej na rzecz pozwanego, na podstawie § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. poz. 1804),

SSA Robert Jurga	SSA Jan Kremer	SSA Barbara Górczanowska
------------------	----------------	--------------------------