

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Regina Kurek
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2018 r. w Krakowie na rozprawie sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko(...)z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 sierpnia 2017 r. sygn. akt I C 546/17

1. uchyla zaskarżony wyrok w części zasądzającej odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 6 200, 07 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 marca 2016r. i w tej części postępowanie umarza;

2. zmienia zaskarżony wyrok:

- **w punkcie II poprzez nadanie punktowi I treści:**

„zasądza od pozwanej(...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w K. na rzecz strony powodowej Gminy K. kwotę 47 713, 50 zł (czterdzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści 50/100 złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 11623,47 zł (jedenaście tysięcy sześćset dwadzieścia trzy 47/100 złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty ,

- **w punkcie III i IV poprzez zastąpienie ich jednym punktem III o treści:**

„ zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4248 zł (cztery tysiące dwieście czterdzieści osiem złotych) tytułem kosztów procesu.”;

3. *oddala obie apelacje w pozostałym zakresie;*

4. *znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.*

SSA Marek Boniecki SSA Regina Kurek SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 3/18

UZASADNIENIE

Gmina K. wniosła o zapłatę na swa rzecz od pozwanej (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. tytułem opłat rocznych za lata 2015-2016 kwoty 95 427 zł wraz z odsetkami od kwoty 47 713, 50 zł ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 47 713, 50 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że jest właścicielem działek nr (...) obręb obr. (...), a pozwana jest ich użytkownikiem wieczystym. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)wynosiła 26 019,90 zł, a opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...)wynosiła 21 693,60 zł.

Pozwana (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła, aby ciążył na niej obowiązek zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanych w pozwie w roku 2015 i 2016 oraz zakwestionowała wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste podanych przez powoda, w szczególności wskazanych dat wymagalności opłat rocznych i wysokości zaległości z tytułu odsetek. Zakwestionowała, aby doszło do skutecznego ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na kwotę 21 693, 60 zł. Zarzuciła też, że działka nr (...)aktualnie nie istnieje. Księga wieczysta nr KR (...) jest prowadzona obecnie dla działki nr (...). Działki nr (...)i (...)to dwie różne nieruchomości ewidencyjne o różnej powierzchni. Działka nr(...)miała powierzchnię 0,1035 ha, zaś działka o nr (...)ma powierzchnię 0,0660 ha. Opłata za użytkowanie wieczyste w wysokości 26 019, 90 zł rocznie była ustalona dla działki (...), a nie dla działki (...). Nadto zwróciła uwagę, iż była użytkownikiem wieczystym opisanych nieruchomości jedynie do 31 marca 2016 r. a w aktualnym orzecznictwie sądowym dominuje pogląd, że podmiot będący użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu wymagalności roszczenia o uiszczenie opłaty za użytkowanie wieczyste za dany rok jest zobowiązany do jej zapłaty za cały rok. Jeżeli jednak po dniu 1 kwietnia danego roku dojdzie do zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz innej osoby, to wówczas dotychczasowy użytkownik wieczysty może domagać się zwrotu od właściciela nieruchomości części opłaty uiszczonej za rok, w którym dokonał zbycia tego prawa, w wysokości proporcjonalnej do długości okresu przypadającego po zbyciu prawa. Jeśli zaś nie uiszczył należnej opłaty w ogóle to wtedy właściciel gruntu może domagać się od niego spełnienia tego świadczenia tylko za okres, w którym określony podmiot był użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Zdaniem pozwanej obowiązek zapłaty całej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2016 ciążył nie na pozwanym lecz na podmiocie, który był użytkownikiem wieczystym w dniu 1 kwietnia 2016 r.

Pozwana podniosła również, że brak podstaw do zasądzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanych w pozwie nieruchomości za 2015 r.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2017 r. sygn. akt I C 546/17 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powódki Gminy K. kwotę 47 713, 50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6 200, 07 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej

kwotę 6 808 zł tytułem kosztów postępowania (pkt III) i zasądził od powódki Gminy K. na rzecz pozwanej(...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 3 103, 31 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt IV).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Pismem z dnia 4 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział Spółce Mieszkaniowej (...)Spółka z o.o. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...), o pow. 0,0712 ha, jednostka ewidencyjna (...), objętej księgą wieczystą nr KR (...) i oferował nową wysokość opłaty rocznej wynoszącą 21 693, 60 zł. Kolejnym pismem również z daty 4 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział Spółce Mieszkaniowej Salwator Spółce z o.o. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), obręb(...) o pow. 0,1035 ha, jednostka ewidencyjna Ś., objętej księgą wieczystą nr (...) i oferował nową wysokość opłaty rocznej wynoszącej 31 535, 10 zł. W dniu 18 marca 2009 r. pomiędzy Prezydentem Miasta K. a Spółką Mieszkaniową (...)Spółka z o.o. w K. została zawarta ugoda na podstawie której została ustalona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...), objętej księgą wieczystą nr KR (...) w wysokości 26 019,90 zł. Ugoda ta została zatwierdzona postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. w dniu 18 marca 2009 r. Na mocy oświadczeń o objęciu udziałów oraz umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 16 grudnia 2014 r. pozwana nabyła od Spółki Mieszkaniowej (...)Spółka z o.o. w K. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. stanowiącej działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oraz działek nr (...), objętych księgą wieczystą nr(...).

Pismami z dnia 23 stycznia 2015 r. Urząd Miasta K. przypomniał pozwanej, iż z dniem 1 stycznia 2015 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki (...)wynosi 26 019,90 zł, a za działki (...)– 21 693,60 zł.

W dniu 10 lutego 2016 r. doszło do zmiany w danych ewidencji gruntów i budynków dotyczące działki (...), zmiana ta dotyczyła powierzchni działki z 0,1035 ha na 0,0967 ha bez zmiany oznaczenia i konfiguracji. Kolejna zmiana w danych ewidencji gruntów i budynków nastąpiła w dniu 29 lutego 2016 r., dotyczyła ona m.in. podziału działki(...), która podzieliła się na działki (...)o powierzchni 0,0660 m2 i (...)o powierzchni 0,0307 m2.

W dniu 31 marca 2016 r. została zawarta umowa przeniesienia praw ustanowienia hipoteki pomiędzy pozwaną a(...)Spółka z o.o., na podstawie której prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) i(...) nabyła spółka (...)sp. z o.o. Wniosek o wykreślenie pozwanej z ksiąg wieczystych (...) i (...)o wykreślenie pozwanej jako użytkownika wieczystego i wpisanie spółki (...)wpłynął w dniu 1 kwietnia 2016 r.

Pismami z dnia 9 sierpnia 2016 r. Urząd Miasta K. przypomniał(...)sp. z o.o., że z dniem 1 stycznia 2017 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki (...) wynosi 21 693, 60 zł, natomiast nieruchomości stanowiącej działkę (...)o pow. 660 m2 i (...)o pow. 307 m2 wynosi 24 310, 38 zł . Pismem z dnia 4 lutego 2016 r. powódka wezwała pozwaną do uregulowania należności z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącego na dzień 4 lutego 2016 r., wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, 51 024,03 zł.

Kolejne wezwanie do zapłaty z dnia 31 stycznia 2017 r. powódka skierowała do pozwanej wskazując zadłużenie na dzień 31 stycznia 2017 r. wraz z odsetkami na kwotę 104 735,71 zł.

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. Zdaniem Sądu strona powodowa skutecznie wypowiedziała wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu jakim była Spółka Mieszkaniowa(...)Spółka z o.o. w K.. Pozwana nabyła od Spółki Mieszkaniowej(...)Spółka z o.o. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych działek w grudniu 2014 r. i nie zapłaciła w 2015 r. opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr (...) Winna więc uiścić całą opłatę za ten rok. Natomiast inaczej przedstawia się kwestia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w 2016 r. Pozwana bowiem w dniu 31 marca 2016 r. przeniosła prawo użytkowania wieczystego działek (...) oraz działek (...)powstałych w wyniku podziału działki (...)na rzecz(...)Spółki z o.o. w K.. Przy czym działka nr (...)pozostała w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej poprzednio dla działki nr (...), zaś dla działki nr (...) została założona nowa księga wieczysta nr (...). Wniosek o dokonanie wpisu zmiany użytkownika wieczystego w księgach wieczystych nr (...) (...)oraz nr

(...), wpłynął do sądu wieczysto księgowego w dniu 1 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym opłata roczna ma charakter podzielny a w razie zbycia prawa użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego, zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. W konsekwencji właściciel może domagać się od użytkownika wieczystego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkownika wieczystego.

W niniejszej sprawie pozwana nie uiszczała w ogóle opłaty rocznej ani za rok 2015, ani za rok 2016. Pozwana zbyła nieruchomości stanowiące przedmiot użytkownika wieczystego w dniu 31 marca 2016 r., a w dniu 1 kwietnia 2016 r. złożyła wniosek o dokonanie wpisu zmiany użytkownika wieczystego (odpisy z ksiąg wieczystych (...)nr (...) – k. 64, 26, 99 v.). Wpis użytkownika wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, j. t.) – zob. uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02. W powyższym stanie Sąd Okręgowy przyjął, że powódka była zobowiązana do zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w roku 2016 tylko za ten okres, kiedy rzeczywiście korzystała z nieruchomości obciążonej prawem użytkownika wieczystego tj do dnia 31 marca 2016 r. W ocenie Sądu I instancji nie bez znaczenia dla ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostaje jednak także fakt dokonana zmiany powierzchni działki nr (...)z 0,1035 ha na 0,0967 ha. Tę zmianę uwzględniła sama powódka w 2017 r. przypominając aktualnemu użytkownikowi wieczystemu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek nr(...)i (...)wynosi 24 310, 38 zł., a nie jak poprzednio 26 019, 90 zł. Wpis dotyczący zmiany powierzchni działki (...)został dokonany na podstawie mapy z projektem podziału działki oraz wykazu zmian z dnia 11 lutego 2016 r., natomiast wniosek dotyczący podziału działki(...)na (...) i(...)zostały złożony w dniu 29 lutego 2016 r., co wynika z wpisów w księdze wieczystej nr (...)

Zatem za rok 2016 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek nr (...), należna od pozwanej za faktyczny okres korzystania, a więc za styczeń, luty i marzec 2016 r. wyniosła 5 423, 40 zł. (21 693, 60 zł. : 12 miesięcy = 1 804, 80 zł. x 3 miesiące = 5 423, 40 zł.). Natomiast za użytkowanie działki nr (...) o powierzchni 0, 1035 ha za 1 miesiąc styczeń i dziesięć dni lutego 2016 r. wyniosła 2 891, 13 zł. ([26 019, 90 zł. : 12 miesięcy = 2 168, 33 zł. + 2 168, 33 zł. : 30 dni = 72, 28 zł. x 10 dni lutego = 722, 80 zł.] oraz działki (...) o powierzchni 0, 0967 ha za okres 19 dni lutego i marzec 2016 r. wyniosła 3 308, 94 zł. [24 310, 38 zł. : 12 miesięcy = 2 025, 87 zł. + 2 025, 87 : 30 dni = 67, 53 x 19 dni lutego = 1 283, 07 zł.]). Zatem opłata za użytkowanie wieczyste działki nr (...), podzielonej następnie na działki (...) wyniosła 6 200, 07 zł.

Łącznie za 2016 r. opłata za użytkowanie wieczyste za rzeczywisty czas korzystania przez pozwaną z działek nr (...) oraz nr (...), która w lutym 2016 r. uległa podziałowi na działki o numerach(...), wyniosła 11 623, 47 zł. (5 423, 40 zł. + 6 200, 07 zł.). W orzeczeniu jednak Sąd omyłkowo do kwoty opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek w 2016 r. nie doliczył kwoty użytkowania działek nr (...) wynoszącej 5 423, 40 zł , stąd zamiast kwoty 11 623, 47 zł zasądził kwotę 6 200, 07 zł.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach Sąd powołał art. 100 k.p.c. uwzględniając w ramach stosunkowego rozliczenia , że strona powodowa wygrała proces w 57%.

Apelację od tego wyroku wniosły obie strony. Strona powodowa w swej apelacji zaskarżyła wyrok w punktach: II, III i IV, zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, przez bezpodstawne przyjęcie tezy, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest de facto opłatą naliczaną za każdy dzień faktycznego użytkowania i może być dzielona w przypadku przejścia użytkownika wieczystego na inny podmiot w trakcie roku kalendarzowego, a także zmieniana w trakcie roku jeżeli wskutek zmian geodezyjnych powierzchnia nieruchomości ulegnie zmianie,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.n.g.), poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż opłata roczna z tytułu użytkownika wieczystego jest świadczeniem podzielnym i tym samym, w przypadku zbycia prawa użytkownika

wieczystego w trakcie roku kalendarzowego, właścicielowi przysługuje opłata roczna od zbywającego użytkownika wieczystego w wysokości proporcjonalnej do czasu korzystania przez niego z nieruchomości,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 3 i art. 81 u.n.g. poprzez przyjęcie, iż sąd w postępowaniu o zapłatę opłaty rocznej może dokonywać ustalenia jej wysokości, poza trybem przewidzianym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od pozwanej (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powódki Gminy Miejskiej K. dodatkowo kwoty 41.513,50 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty i o zasądzenie od pozwanej (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powódki Gminy Miejskiej K. kwoty 10.122 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Ponadto wniosła o

zasądzenie od pozwanej (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz

Gminy Miejskiej K. kwoty 6.126 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana w swej apelacji zaskarżyła wyrok w pkt I i III tj w zakresie w jakim Sąd uwzględnił powództwo, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jak również niewszechstronną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawię skutkującą błędnym przyjęciem, że strona pozwana udowodniła dochodzone roszczenie co do wysokości w sytuacji, gdy strona powodowa nie wykazała, że doręczyła stronie pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś ugoda zawarta przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K. z dnia 18 marca 2009 roku dotyczyła działki ewidencyjnej o nr (...), która nie istniała już w chwili wnoszenia pozwu w niniejszej sprawie;

- art. 207 § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie przez Sąd I instancji wniosków dowodowych zgłoszonych dopiero w piśmie przygotowawczym strony powodowej z dnia 17 lipca 2017 roku, pomimo że powinny one zostać przez Sąd pominięte, albowiem nie zostały zgłoszone już w pozwie, a w niniejszej sprawie nie zachodziły żadne okoliczności uzasadniające w świetle ar. 207 § 6 k.p.c. dopuszczenie spóźnionych wniosków dowodowych;

- art. 207 § 7 w zw. z art. 207 § 3 zd. 2 k.p.c. poprzez niewydanie przez Sąd Okręgowy postanowienia wyrażającego zgodę na złożenie pisma przygotowawczego załącznika do protokołu rozprawy z dnia 23 sierpnia 2017 roku a w konsekwencji zwrot wymienionego pisma, pomimo że wcześniej Sąd wyraził zgodę na złożenie pisma przygotowawczego przez stronę powodową, czym naruszył zasadę równości stron postępowania cywilnego.

2. naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie opłaty rocznej za użytkownie wieczyste przypadające od działki ewidencyjnej o nr (...)za okres od dnia 1 marca 2016 roku 31 marca 2016 roku, pomimo że w wymienionym okresie działka ewidencyjna o takim numerze już nie istniała, a tymczasem z pozwu nie wynika, aby strona powodowa uczyniła elementem podstawy faktycznej wytoczonego powództwa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek ewidencyjnych powstałych z podziału działki o nr(...);

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 71 ust. 4 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie od kwoty 6200,07 zł za okres do 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w sytuacji, gdy z powołanej normy wynika, że roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za użytkowanie wieczystej staje się wymagalne w dniu 1 kwietnia każdego roku. .

Strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu przed Sądem I instancji, w tym zwrotu kosztów

zastępstwa procesowego a także wniosła o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w szczególności zwrotu kosztów zastępstwa procesowego świadczonego przez zawodowego pełnomocnika według norm przepisanych;

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego żądania strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zmianę punktu I zaskarżonego orzeczenia poprzez zastąpienie kwoty 6200,07zł kwotą 4174,20 zł oraz zmianę daty początkowej naliczania odsetek od wymienionej kwoty z dnia 1 stycznia 2016 roku na dzień 1 kwietnia 2016 roku, a następnie odpowiednią zmianę orzeczenia w zakresie kosztów procesu i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie, Wydziałowi I Cywilnemu, do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji wniesionej przez przeciwnika procesowego.

Rozpoznając obie apelacje Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego z uwzględnieniem przedstawionego przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyliczenia opłaty rocznej za 2016r. na kwotę łączną 11623,47zł i zważył co następuje:

Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. jest zupełnie nieadekwatny skoro wysokość opłaty rocznej w odniesieniu do działek (...) wynikała z wypowiedzenia z dnia 4 grudnia 2008r. (k-27) a w odniesieniu do działki (...) z ugody z dnia 18 marca 2009r. zatwierdzonej postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 18 marca 2009r. (k-28-29). Potrzeba złożenia dokumentów geodezyjnych oraz dowodu doręczenia wypowiedzenia dotyczącego działek (...) wynikała ze stanowiska procesowego strony pozwanej zawartego w odpowiedzi na pozew, stąd złożenie pisma przygotowawczego z dnia 17 lipca 2017r. nie było spóźnione. Tu też nadmienić należy, że z faktu podziału działki (...) skutki prawne wywodziła strona pozwana i to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c. i 232 k.p.c.). Niezależnie od tego istniała konieczność wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy danymi dotyczącymi oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (...) względem danych dotyczących KW (...) zawartych w postanowieniu z dnia 18 marca 2009r. Przy wynikającej z odpowiedzi na pozew niesporności faktu, że pozwana jest następcą Spółki Mieszkaniowej (...) Spółki z o.o. w K. potrzeba wyjaśnienia tych kwestii była oczywista – w takiej zaś sytuacji ewentualna czysto formalna odmowa dopuszczenia dowodu stanowiącego element "zebranego materiału", stanowiłoby pogwałcenie elementarnych zasad, którymi kieruje się sąd przy wymierzaniu sprawiedliwości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2007 r. V CSK 377/06OSP 2008/1/8). Niezależnie od tego strona pozwana ponadto powołując się na art. 207§6 k.p.c. pomija, że przepis ten dopuszcza uwzględnienie spóźnionych dowodów, jeżeli nie spowoduje to zwłoki w rozpoznaniu sprawy. W tym zaś przypadku dopuszczenie dowodów z dokumentów na rozprawie dnia 23 sierpnia 2017r. nie spowodowało żadnej przewłoki postępowania..

Nie ma żadnego znaczenia podnoszony przez stronę pozwaną zarzut, że w chwili wniesienia pozwu oznaczenie gruntu tj oznaczenie działki numerem ewidencyjnym nr (...)już nie istniało, skoro zasadniczym przedmiotem żądania była opłata za użytkowanie wieczyste tego gruntu za 2015r. kiedy żadne zmiany w tamtym okresie nie zostały wykazane. Zmiana oznaczenia bez zmiany konfiguracji nie zmienia rzeczy nieruchomości i po zmianie oznaczenia nadal jest to ta sama nieruchomość wpisana do tej samej księgi wieczystej. Także podział gruntu co do zasady nie powinien mieć żadnego znaczenia skoro dwie działki geodezyjne nadal tworzą tę samą nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003 r., Nr 8, poz. 8). To więc , że doszło do zmiany oznaczenia gruntu i numer 657/10 przestał istnieć, pozbawione jest jakiegokolwiek znaczenia prawnego i zarzut pozwanej w tym przedmiocie jest nieadekwatny. Sąd Okręgowy rozstrzygając o opłacie w odniesieniu do działki (...) a następnie do działek wyłonionych z jej podziału nie wyszedł ponad żądanie albowiem po zmianach ewidencyjnych nadal była to oddana w użytkowanie wieczyste ta sama nieruchomość w rozumieniu art. 46 §1 k.c. kodeksu cywilnego jak i ta sama nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. według brzmienia na chwilę podziału Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm., dalej u.g.n.) . Zmiany oznaczeń bez utworzenia nowej nieruchomości gruntowej z zasady nie

powinny więc wpływać na wartość nieruchomości a w konsekwencji na wysokość opłaty. Strona pozwana nabywając użytkowanie wieczyste wstąpiła w zakresie wysokości opłaty rocznej w sytuację prawną poprzedniego użytkownika wieczystego ukształtowaną odpowiednio w ugodzie administracyjnej z dnia 18 marca 2009r. (nieruchomość obj. KW (...)) i wypowiedzeniem wynikającym z oświadczenia z dnia 4 grudnia 2008r nieruchomości obj. KW (...)) doręczonego w dniu 8 grudnia 2016r. (k.88/2) co zresztą zostało potwierdzone w (...) aktu notarialnego rep. (...) nr (...) k.85/2). Nie zostały zakwestionowane skutecznie twierdzenia strony pozwanej, że oba wypowiedzenia doręczono w jednej przesyłce. Strona pozwana zaś nie wykazała by Spółka Mieszkaniowa (...) wniosła sprzeciw co do wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki (...) obr. (...) . W konsekwencji stroną pozwaną wiązała wysokość opłat ukształtowana wypowiedzeniem dokonany poprzednikowi.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego słusznie jednak Sąd Okręgowy w tym przypadku uwzględnił (począwszy od 12 lutego 2016r) wpływ zmiany powierzchni ujawnionej w lutym 2016r. na wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej KW nr (...) Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej stosownie do art. 67. Opłata roczna stanowi więc element ceny za korzystanie z gruntu przez użytkownika wieczystego a jej wysokość może zostać zaktualizowana w ugodzie o jakiej mowa w art. 79 ust. 5 u.g.n. Cena zaś może być określona także przez wskazanie podstaw jej ustalania (art. 536§1 k.c.). Należy zaś zauważyć, że strona powodowa oraz użytkownik wieczysty tj spółka Mieszkaniowa (...) w K. w dniu 18 marca 2009r. określiły wprawdzie, że opłata roczna od 1 stycznia 2009r. będzie wynosić 26019,90zł jednocześnie jednak wskazały w ugodzie że opłata ta należna będzie w wysokości 3 procent wartości nieruchomości opisanej w punkcie (...)ugody. Wartość zaś dla potrzeb aktualizacji odnoszono w punkcie (...)do ceny 1 m2 tj 838zł. Podstawa określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynikała więc z woli stron a ta odnosiła określenie wartości do iloczynu ceny metra kwadratowego i powierzchni. Mimo więc, że za 2016r. istniał obowiązek zapłaty jednej opłaty rocznej, to jednak w kontekście woli stron co do sposobu ukształtowania opłaty rocznej, należy uznać żądanie przez stronę powodową zapłaty za powierzchnię, z której strona pozwana nie mogła korzystać za nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Sprzeczna bowiem z zasadami współżycia społecznego jest sytuacja w której właściciel najpierw sam określa, że wysokość opłaty ma być pochodną iloczynu stawki i powierzchni gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste a następnie nie uwzględnia skutków zmiany powierzchni dochodząc opłaty tak, jakby powierzchnia gruntu się nie zmieniła. Wzmocnia tę argumentację okoliczność, że w 2017r. strona powodowa dostosowała wysokość opłaty do właściwej powierzchni uznając, że nie jest w tym przypadku konieczne zastosowanie trybu aktualizacji wysokości opłaty rocznej. Niekonsekwentne jest więc żądanie opłat za bezpośrednio wcześniejszy rok 2016 w sytuacji gdy dotyczy to identycznej sytuacji faktycznej. Z twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew k-50 wynika, że zmiana powierzchni związana była z podziałem i nowym pomiarem wykonanym dla potrzeb podziału, co oznacza, że wcześniej powierzchnia była prawidłowo określana, nie ma więc podstaw do oceny zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do roszczenia za okres sprzed podziału. Sąd Okręgowy prawidłowo więc uznał, że za 19 dni lutego i marzec 2017r. podstawą wyliczenia była wartość 24310,38zł. Do zastosowania klauzuli generalnej nie było przeszkodą, że żądanie aktualizacji oddalono wyrokiem z dnia 9 grudnia 2016r. sygn.. akt VI C 113/16/S albowiem wysokość opłaty rocznej nie wynika z sentencji tego orzeczenia a brak jest uzasadnienia pozwalającego na określenie granic powagi rzeczy osądzonej tamtym wyrokiem Sądu Rejonowego dlaK.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu strony powodowej, że zaskarżone orzeczenie narusza art. 71 ust. 7u.g.n. . Zgodnie z tym przepisem w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Przepis wprowadzono do ustawy o gospodarce nieruchomościami na podstawie art.1 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509), która obowiązuje od dnia 1 września 2018r. Przepis art. 4 ust 1 tej ustawy stanowi, że do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w pkt 1(przyp. tj wszczętych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami) i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z uwzględnieniem ust. 2-4 oraz 6-8. Niemniejsza sprawa nie jest jednak sprawą o której mowa w art. 78, gdyż ta

zakończyła się w 2008r. Powyższy przepis ma charakter proceduralny i nie odnosi się do regulacji prawa materialnego, którą jest bez wątpienia przepis art. 71 ust. 7 u.g.n. Określa on bowiem podmiot zobowiązany (stronę obligacyjnego stosunku prawnego) do uiszczenia opłaty rocznej. Zgodnie z wynikającą z art. 3 k.c. z zasadą nieretroakcji przepis art. 71 ust. 7 u.g.n nie ma więc zastosowania do obowiązku uiszczenia opłaty za 2015 i 2016r. i zastosowanie mają poprzednio obowiązujące przepisy a te wprost nie regulowały kwestii obowiązku uiszczenia opłaty w przypadku zbycia użytkownika wieczystego. Przepis art. 71 ust. 6 u.g.n. kształtował natomiast zasadę proporcjonalnego sposobu określenia wysokości opłaty do okresu korzystania z gruntu, w sytuacji wygaśnięciem użytkownika wieczystego w ciągu roku a także przepis art. 71 ust. 4 u.g.n. określał, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W doktrynie dominował pogląd, że opłata jest świadczeniem niepodzielnym, należnym za cały rok kalendarzowy opowiadano się więc za istnieniem zobowiązania do zapłaty opłaty rocznej po stronie dotychczasowego użytkownika wieczystego bez względu na moment zbycia. Jeszcze jednak przed wejściem w życie art. 71 ust. 6 u.g.n. zasadę proporcjonalnego określenia obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok, w którym nastąpiło użytkowania wieczystego we własność przesądził Sąd Najwyższy uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005/5/74). Uchwała ta dotyczyła jednak tylko sytuacji, w której prawo użytkowania wieczystego przestawało istnieć. W innych orzeczeniach jednak wskazywano, że opłata roczna jest ekwiwalentem za możliwość korzystania z nieruchomości i żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez użytkownika wieczystego nie jest możliwe byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99 OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 92). OSNC 2003 nr 2, poz. 23).

Wreszcie, w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09 (OSNC – ZD 2011 r., nr B, poz. 45, s. 123) Sąd Najwyższy opowiedział się za wykładnią celowościową i stanowczo stwierdził, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. Sąd Najwyższy uznał za decydującą treść art. 238 k.c. zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę rocznej. Stanowisko o podzielności świadczenia z tytułu użytkowania wieczystego nie było wprawdzie podzielane przez doktrynę (por. Katarzyna Górka „Uwagi wokół sporu o zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego http://www.bibliotekacyfrowa.pl/Content/42749/14_Katarzyna_Gorska.pdf Z. Truskiewicz, w: System PrPryw, t. 4, 2012, s. 44, Nb 80; K. Górka, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, s. 483, art. 238, Nb 8), jednak w orzecznictwie dominował pogląd, że właściciel nieruchomości uprawniony jest do żądania zapłaty przez nabywcę tego prawa stosownej części opłaty rocznej, należnej za okres, w którym prawo to już przysługuje nabywcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IV CSK 284/13 Legalis nr 797072). W wyroku z dnia 30 września 2015 r., I CSK 760/14 Legalis nr 1460712 Sąd Najwyższy uznawał wprawdzie, że obowiązek ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego istnieje niezależnie od tego, czy uprawniony podmiot wykonuje przysługujące mu prawo podmiotowe i korzysta z gruntu niemniej wskazywał również, że w razie zbycia tego prawa lub przekształcenia w prawo własności w ciągu roku kalendarzowego opłata ta podlega odpowiedniemu zmniejszeniu. W orzecznictwie nie wykluczano także uznania roszczenia właściciela dochodzącego roszczenia za okres w którym prawo już mu nie przysługiwało za nadużycie prawa (por. wyrok. Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r. I CSK 46/17 LEX nr 2400308).

Wprowadzenie więc normy art. 71 ust. 7 u.g.n. można uznać albo za potwierdzenie przez ustawodawcę wykładni art. 71 ust. 4 prezentowanej w doktrynie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2017 r. V CSK 618/16 Legalis nr 1706010) albo też za zmianę regulacji. Można bowiem uznać, że wprowadzenie przez ustawodawcę normy wskazującej, że opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata także w sytuacji gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, wprost potwierdza odmienną dotychczasowych zasad podzielności opłaty rocznej i proporcjonalności jej uiszczenia co było utrwalone w orzecznictwie (por. „Zbycie użytkownika wieczystego a obowiązek zapłaty opłaty rocznej w świetle art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami” dr Grzegorz Matusik, MOP 2018, Nr 4).

Sąd Apelacyjny w tym składzie opowiada się za tym drugim stanowiskiem. Należy bowiem przytoczyć uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Druk sejmowy nr 1560/2017), według którego zmiana ma na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego i dopiero projektowany przepis wprowadzi zasadę, że opłatę roczną wnoszą w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje. Sposób zaś wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów. Należy więc przyjąć, że ustawodawca nie uznawał, że regulacja ma jedynie charakter porządkowy lecz przyjmował, że dochodzi do zmiany regulacji i jest to rozwiązanie na przyszłość.

Brak jest więc podstaw w odniesieniu do opłaty rocznej należnej za 2015 i 2016r. do odstąpienia od dotychczasowej utrwalonej wykładni prezentowanej w orzecznictwie, z której wynikało, że w przypadku zbycia użytkowania wieczystego zbywcę obciąża obowiązek uiszczenia opłaty za czas trwania jego prawa i nie obejmuje okresu, w którym prawo to przysługiwało już nabywcy. Jest to też o tyle zasadne w tym przypadku, że w związku z przeniesieniem użytkowania wieczystego na (...) w dniu 1 kwietnia 2016r. doszło do wydzielenia działki (...) do nowej księgi wieczystej. Założona została nowa księga (...). Strona powodowa jako właściciel nieruchomości nie kwestionuje tych czynności. W istocie więc utworzono nową nieruchomość zmienił się więc także przedmiot użytkowania wieczystego.

Zasadnie natomiast strona powodowa podnosiła błąd w zakresie sumowania opłaty zauważony zresztą przez Sąd Okręgowy. Wysokość opłaty rocznej przy przyjętej przez Sąd pierwszej instancji metody wyliczenia wynosi 11623,47zł. Zasadnie też jednak strona pozwana podnosiła wadliwość wyliczenia w zaskarżonym dacie wymagalności opłaty za 2016r. Strona powodowa żądała tych odsetek od opłaty za 2016r. od dnia 1 kwietnia 2016r., co oznacza, że Sąd orzekł w tym zakresie ponad żądanie. Z tych względów w częściowym uwzględnieniu apelacji strony pozwanej uchylono wyrok w zakresie w jakim dotyczy on odsetek od kwoty od kwoty 6 200, 07 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 marca 2016r. i w tej części postępowanie umorzono na podstawie art. 386§3 k.p.c. Także Sąd Apelacyjny nie ustrzegł się omyłki wskazując datę 31 marca 2018r zamiast 31 marca 2016r. W świetle jednak treści punktu 2 wyroku Sadu Apelacyjnego ta omyłka ma charakter oczywisty, co umożliwiło sprostowanie na podstawie art. 350 §1 2 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c.

W częściowym zaś uwzględnieniu apelacji strony powodowej zmieniono na podstawie art. 386§1 k.p.c. pkt II wyroku w ten sposób, że w pkt I podwyższono kwotę z tytułu opłaty rocznej za 2016r. z 6 200,07zł do 11623,47zł zasądzając jednak od tej kwoty odsetki ustawowe opóźnienia od dnia 1 kwietnia 2016r. Powódka wygrała proces w 62%, a przegrała w 38% co zmieniło proporcje w jakich koszty zostały rozdzielone przez Sąd Okręgowy w oparciu o art. 100 k.p.c. Strona powodowa poniosła opłatę sądową w wysokości 4772zł + koszty zastępstwa procesowego - 5400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.). Łącznie więc poniosła 10172zł (strona powodowa nie wskazywała by poniosła opłatę skarbową od pełnomocnictwa a wskazana w apelacji strony powodowej kwota 10122 została wadliwie zsumowana). Strona pozwana poniosła wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5417zł. Łączne więc poniesione koszty procesu wynosiły 15589zł, z czego stronę powodową obciąża 5924zł. Strona pozwana natomiast powinna ponieść koszty w wysokości łącznej 9665zł. Z tych względów zmieniono dotychczasowe punkty III i IV zastępując je jednym punktem III zasądzającym od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4248zł.

Dalej idące obie apelacje oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. Apelacja strony powodowej została uwzględniona tylko co do kwoty 5423, 47 zł a więc w niewielkim zakresie, podobnie apelację strony pozwanej uwzględniono jedynie w odniesieniu do części należności ubocznych, stąd zasadne było wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Regina Kurek SSA Sławomir Jamróg