

Sygn. akt *I ACa 164/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jerzy Geisler

Sędziowie: SSA Ewa Staniszevska (spr.)

SSA Bogdan Wysocki

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. (...) P.**

przeciwko **Galeria (...) sp. z o.o. sp.k. w P. (dawniej (...) sp. z o.o.)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 listopada 2017 r. sygn. akt XVIII C 1072/16

I. zmienia zaskarżony wyrok i:

1) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 63.346,93 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta czterdzieści sześć złotych 93/100) z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia w zapłacie od dnia 7 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;**

2) **oddala powództwo w pozostałej części;**

3) **koszty procesu rozdziela stosunkowo obciążając nimi w 24% powoda i 76% pozwanego i na tej podstawie:**

a) **zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3.752,84 zł;**

b) **zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 3.157,04 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. koszty postępowania apelacyjnego rozdziela stosunkowo obciążając nimi w 24%

powoda i 76% pozwanego i na tej podstawie:

a) zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2.106 zł;

b) zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 3.157,04 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Ewa Staniszevska Jerzy Geisler Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Powód (...) P. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 83.078,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, że dochodzona pozwem kwota stanowi odsetki ustawowe od nieuiszczonych przez pozwaną opłat za użytkowanie wieczyste opisanych w pozwie nieruchomości.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 kwietnia 2016 r. referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że kwestionuje żądanie pozwu zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zarzuciła, że powód nieprawidłowo przedstawił różnice wynikające z wysokości opłat dotychczas ustalonych, a tych, które zostały przyjęte w orzeczeniach Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Pozwana podniosła również, że dokonane przez nią wpłaty nie zostały rozliczone zgodnie z jej wskazaniem.

Zdaniem pozwanej, powód część jej wpłat zaliczał niezgodnie z tytułem przelewu, a inne wpłaty rozliczane były w sposób dowolny, a nie na poczet zadłużenia najdalej wymagalnego. Pozwana wskazała, że kwestionuje dokonane przez powoda wyliczenie odsetek. Na wypadek uznania przez sąd zasadności kwot objętych pozwem, pozwana podniosła zarzut ich przedawnienia w odniesieniu do odsetek liczonych za okres powyżej 3 lat od daty wniesienia pozwu, tj. za okres poprzedzający 7 kwietnia 2013 r.

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2017 r. pełnomocnik powoda sprecyzował, że dochodzone pozwem odsetki są odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Wyrokiem z dnia 13.11.2017 Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy powołał się na następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne.

Pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w P., w obrębie P., w rejonie ulic (...):

- a) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- b) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- c) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- d) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- e) działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...).

Właścicielem tych nieruchomości jest Skarb Państwa.

Prezydent Miasta P., pismem z dnia 13 grudnia 2010 r., wypowiedział pozwanej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości wynoszącą 69.131,29 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 159.607,71 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Pozwana złożyła wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr (...) (...), oddaliło wniosek pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Biorąc jednak pod uwagę, że z dniem 9 października 2011 r. zmieniły się zasady uiszczania zaktualizowanej opłaty rocznej wprowadzone ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że uiszczanie opłaty rocznej ustala się według tych nowych zasad. W związku z tym Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych działek w następującej wysokości:

za rok 2011 - 138.262,58 zł,

za rok 2012 - 148.935,15 zł,

za rok 2013 - 159.607,71 zł.

Na skutek sprzeciwu pozwanej od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprawa trafiła do sądu powszechnego.

Zarządzeniem przewodniczącego z dnia 14 maja 2014 r. (sygn. akt: I C 756/14) pozew (który stanowił wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna) został zwrócony. Zarządzenie to stało się prawomocne od dnia 30 maja 2014 r.

Pozwana jest nadto współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P., w obrębie P., przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa.

(...) P., pismem z dnia 13 grudnia 2010 r., znak GN. (...) (...), wypowiedział pozwanej opłatę roczną za udział w użytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości wynoszącą 212,71 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 1.704,52 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Pozwana złożyła wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr (...) (...), oddaliło wniosek pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Biorąc jednak pod uwagę, że z dniem 9 października 2011 r. zmieniły się zasady uiszczania zaktualizowanej opłaty rocznej wprowadzone ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że uiszczanie opłaty rocznej ustala się według tych nowych zasad. W związku z tym Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych działek w następującej wysokości:

za rok 2011 - 425,42 zł,

za rok 2012 - 1.064,97 zł,

za rok 2013 - 1.704,52 zł.

Pozwana jest wreszcie współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P., w obrębie P., przy ul. (...) nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Prezydent Miasta P., pismem z dnia 13 grudnia 2010 r., znak GN. (...) - 1-41/06, GN. (...) - 1-511/06, GN. (...) - 1-497/06 wypowiedział pozwanej opłatę roczną za udział w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości wynoszącą w przypadku pozwanej (liczoną stosownie do wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego) 303,44 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 478,63 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr SKO-UW- (...), oddaliło wniosek pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a wyżej ustaloną za rok 2011, 2012 i 2013 powinna być uregulowana w terminie 14 dni od daty otrzymania tego orzeczenia.

Na skutek sprzeciwów pozwanej od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. dotyczących działek nr (...) oraz działki nr (...) sprawy trafiły do sądu powszechnego, gdzie zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Zarządzeniem przewodniczącego z dnia 14 maja 2014 r. (sygn. akt: I C 756/14) pozwy (które stanowiły wnioski o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne) zostały zwrócone. Zarządzenie to stało się prawomocne od 15 lipca 2014 r.

Powód, z uwagi na zwrot wszystkich trzech sprzeciwów, przyjął, że obowiązującymi opłatami rocznymi stały się opłaty roczne, które Prezydent Miasta P. ustalił w pismach z dnia 13 grudnia 2010 r. Jako, że pozwana przez cały sporny okres płaciła opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, powód wyliczył, że pozwana powinna dopłacić różnicę pomiędzy zaktualizowanymi opłatami a opłatami sprzed aktualizacji i to z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od ustawowych terminów płatności opłat rocznych za kolejne lata (w taki też sposób powód dokonywał zaliczenia poszczególnych wpłat dokonywanych przez pozwaną). Powód ustalił i przyjął, że wspomniane niedopłaty za lata 2011-2014 wynoszą łącznie:

- a) dla działek nr (...) - 90.476,42 zł,
- b) dla działek nr (...) - 1.491,81 zł,
- c) dla działki nr (...) - 175,19 zł.

Następnie Sąd I instancji przedstawił dokonane przez pozwanego wpłaty na poczet opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości za okres od 20 stycznia 2011r do 30 marca 2018r, dokonane także na poczet opłat nieruchomości nie objętych sporem.

Żadna z wpłat dokonanych przez pozwaną w latach 2011-2015 nie została pozwanej zwrócona. Pozwana nie żądała też takich zwrotów.

W korespondencji przedsądowej powód wskazywał na zaległości płatnicze pozwanej, przedstawiając sposób zaliczenia wpłat dokonywanych przez pozwaną, zaś pozwana kwestionowała rozliczenia wpłat dokonane przez powoda.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana od 2011 r. (a więc od roku następującego po tym, w którym wypowiedziano jej dotychczasowe opłaty roczne) uiszczając opłaty roczne w związku z użytkowaniem wieczystym powołanych wyżej nieruchomości w dotychczasowej wysokości, działała zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego, złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości.

Bez wątpliwości, wobec zwrócenia pozwoń w powołanych wyżej sprawach po stronie pozwanej zaktualizował się obowiązek zapłaty różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a tymi dotychczasowymi za kolejne lata.

Sporem objęte było jednak to, kiedy ten obowiązek się zaktualizował oraz czy pozwana prawidłowo (w tym w terminie) uregulowała te niedopłaty.

Nie budzi wątpliwości, że w razie zwrócenia pozwu po przekazaniu sprawy do sądu powszechnego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, stosownie do dyspozycji przepisu art. 130 § 2 k.p.c. należy przyjąć, że zaoferowana w wypowiedzeniu opłata roczna stała się obowiązująca, gdyż nie została skutecznie podważona. Pogląd taki został wyrażony choćby w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2015 r. (V CSK 147/15).

Zdaniem Sądu I instancji, nie sposób jest jednak przyjąć, by wymagalność różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi następowała w takim przypadku ze skutkiem wstecznym już od ustawowego terminu płatności opłat rocznych za kolejne lata. Taka koncepcja prowadziłaby do skutków, które nie dają się zaakceptować. Nie znajduje też podstawy prawnej.

Zwrócił uwagę, że przepis art. 130 k.p.c. ma charakter procesowy, a w konsekwencji odnosić się może wyłącznie do sądowego etapu postępowania aktualizacyjnego. I choć zakończenie tego etapu zwrotem pozwu zamyka użytkownikowi wieczystemu drogę do skutecznego zakwestionowania wysokości zaproponowanej opłaty rocznej, to jednak nie sposób jest przyjąć, by niejako usuwało (niweczyło) poprzedzający go etap administracyjny. Wprawdzie, niweczy skutki tego etapu (zaskarżone orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciło moc i zwrot pozwu nic w tym zakresie nie zmienia), niemniej jednak nie można uznać, by powodował, iż ten właśnie administracyjny etap całej procedury nigdy nie nastąpił.

Przepis art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości w sytuacji, gdy złoży wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego skoro do momentu uprawomocnienia się zarządzeń o zwrotach pozwów pozwana nie była w zwłoce z zapłatą za kolejne lata różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi, nie sposób jest uznać, by z dniem ich uprawomocnienia się taki skutek nastąpił i to wstecz. Nie można przecież być w zwłoce w spełnieniu określonego świadczenia i równocześnie nie być w zwłoce w jego spełnieniu.

Przyjęcie za trafny poglądu prezentowanego przez powoda prowadziłoby w ocenie Sądu do nieracjonalnych skutków, których powód zdaje się nie dostrzegać. Otóż, w takim przypadku, w razie przedłużającego się postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a następnie przed sądem, roszczenie o zapłatę różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi mogłoby ulec przedawnieniu. Jeśli bowiem przyjmiemy za powodem, że w razie zwrócenia pozwu wierzytelność z powyższego tytułu staje się wymagalna od 1 kwietnia każdego kolejnego roku, którego dotyczy, to trwająca kilka lat procedura aktualizacyjna może powodować przedawnienie się przynajmniej części roszczeń z tego tytułu. Skutków takiego stanu rzeczy nie uchyla przy tym możliwość uznania zarzutu przedawnienia za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Sąd I instancji uznał zatem, że skutkiem zwrotu pozwu jest obowiązek wyrównania przez użytkownika wieczystego opłat rocznych za kolejne lata (do kwoty opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia), przy czym roszczenie o to wyrównanie staje się wymagalne z dniem uprawomocnienia się zarządzenia o zwrocie pozwu.

Zarządzenie z dnia 14 maja 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawie dotyczącej działek gruntu nr (...) stało się prawomocne od dnia 30 maja 2014 r., natomiast zarządzenie z dnia 20 czerwca 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawach dotyczących działek nr (...) - od dnia 15 lipca 2014 r. We wskazanych zatem datach zaktualizował się obowiązek zapłaty przez pozwaną różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi za kolejne lata (tj. za lata 2011-2014). Skoro zaś dopiero w tych datach roszczenie o zapłatę należności z tego tytułu stało się wymagalne, za bezzasadny uznał podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Pozew w niniejszej sprawie został bowiem złożony do sądu w dniu 7 kwietnia 2016 r., a więc przed upływem trzyletniego okresu przedawnienia tychże roszczeń. Czynność ta zaś, z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przerwała bieg przedawnienia.

W dalszej kolejności Sąd rozważył w jakiej wysokości opłatę roczną zobowiązana była uiszczać pozwana po dokonanej przez właściciela nieruchomości aktualizacji. Zwrócił uwagę, że po dokonaniu wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat rocznych i po złożeniu przez pozwaną wniosków o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne weszła w życie nowelizacja przepisu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mocą tej nowelizacji, od dnia 9 października 2011 r. w powołanym przepisie ustawy dodano ust. 2a, zgodnie z którym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Zgodnie z art. 4 ustawy nowelizującej, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej sprawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 (tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami) w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

W czasie, gdy weszła w życie powołana wyżej nowelizacja postępowania aktualizacyjne dotyczące nieruchomości objętych pozwem były w toku. Pozwana złożyła już wnioski o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne, które oczekiwały na ich rozpoznanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Z przyczyn wcześniej omówionych, dokonanie prawomocnych zwrotów pozwów spowodowało, że zainicjowane przez pozwaną postępowania aktualizacyjne nie odniosły oczekiwanego przez pozwaną rezultatu. Etapy sądowe tych postępowania uznać należy za niebyłe, a to wobec treści art. 130 § 2 k.p.c. I choć, o czym również była już mowa wcześniej, orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciły moc (a to na skutek wywiezionych przez pozwaną sprzeciwów), brak jest podstaw, aby uznać, że wszczęty przez pozwaną administracyjny etap postępowań aktualizacyjnych nie miał miejsca. W konsekwencji zaś, skoro postępowanie to było jeszcze w toku w dacie wejścia w życie wspomnianej nowelizacji, stwierdzić należy, że do opłat rocznych za nieruchomości, których dotyczy niniejsze postępowanie znajduje zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo wskazał, że w literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że przy wykładni art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami problematyczna jest kwestia, na jakim etapie winien znaleźć on zastosowanie - czy już na etapie aktualizacji, znajdując odzwierciedlenie w wypowiedzeniu i orzeczeniu w przedmiocie aktualizacji, czy dopiero po dokonaniu aktualizacji, na etapie zapłaty opłaty rocznej.

Sąd podzielił pogląd zaprezentowany w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r. (III CSK 62/12), że przepis art. 77 ust. 2a nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej, a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Za taką wykładnią, co należy podkreślić z całą mocą, przemawiają również użyte w art. 77 ust. 2a ustawy zwroty dotyczące opłaty, jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie”. Interpretację tę wspiera także uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty. Przyjmując powyższe, nieuzasadnione jest zatem stosowanie art. 77 ust. 2a ustawy już na etapie postępowania w przedmiocie aktualizacji i „stopniowanie” opłaty w orzeczeniu w przedmiocie aktualizacji. Po prawomocnym zakończeniu postępowania w przedmiocie aktualizacji możliwe jest ustalenie wysokości opłat rocznych za poszczególne lata z uwzględnieniem wynikającego z art. 77 ust. 2a „mechanizmu dokonywania płatności”, a ewentualne spory w tym zakresie pomiędzy właścicielem i użytkownikiem wieczystym mogą być rozstrzygane już na etapie ewentualnej sprawy o zapłatę (por. komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Jaworski 2017, wyd. 5/Prusaczyk, Legalis). Sąd nie podziela zatem odmiennych poglądów, również prezentowanych w orzecznictwie, w myśl których regulacja art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami winna być stosowana już na etapie postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej i znaleźć odzwierciedlenie w konstytutywnym orzeczeniu kończącym to postępowanie.

Z uwagi na powyższe, Sąd uznał, że sama tylko okoliczność, iż ustawa nowelizująca przepis art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami weszła w życie, gdy toczyły się jeszcze postępowania w przedmiocie aktualizacji opłat rocznych

powoduje, że wprowadzony nią do ustawy art. 77 ust. 2a ustawy znajduje zastosowanie do ustalenia, w jakiej wysokości opłaty roczne zobowiązana była uiszczyć pozwana.

Zastosowanie zaś dyspozycji przepisu art. 77 ust. 2a ustawy oznacza, że z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) pozwana zobowiązana była uiszczyć opłatę roczną za 2011 r. w kwocie 138.262,58 zł, za 2012 r. w kwocie 148.935,15 zł, zaś za lata 2013 i 2014 r. w kwocie po 159.607,71 zł.

Dalej, z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) pozwana zobowiązana była uiszczyć opłatę roczną za 2011 r. w kwocie 425,42 zł, za 2012 r. w kwocie 1.064,97 zł, zaś za lata 2013 i 2014 r. w kwocie po 1.704,52 zł.

Natomiast z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) pozwana zobowiązana była uiszczyć opłatę roczną za lata 2011, 2012, 2013 i 2014 w kwocie po 478,63 zł. Ponieważ opłata roczna za tę działkę po aktualizacji nie przekraczała dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, nie znajdował w tym przypadku zastosowania przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niedopłata pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) za lata 2011-2014 wyniosła 329.887,99 zł (69.131,29 zł + 79.803,86 zł + 90.476,42 zł + 90.476,42 zł).

Niedopłata pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) za lata 2011-2014 wyniosła 4.048,59 zł (212,71 zł + 852,26 zł + 1.491,81 zł + 1.491,81 zł).

Natomiast niedopłata pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) za lata 2011-2014 wyniosła 700,76 zł (175,19 zł x 4).

Łącznie zatem niedopłaty za lata 2011-2014 wyniosły 334.637,24 zł (329.887,99 zł + 4.048,59 zł + 700,76 zł).

Jak to już wcześniej wskazano, zarządzenie z dnia 14 maja 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawie dotyczącej działek gruntu nr (...) stało się prawomocne od dnia 30 maja 2014 r., natomiast zarządzenie z dnia 20 czerwca 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawach dotyczących działek nr (...) - od dnia 15 lipca 2014 r. To zaś oznacza, że we wskazanych wyżej datach stały się wymagalne roszczenia powoda o zapłatę opisanych wyżej niedopłat.

W dniach 24 lutego 2014 r., 27 lutego 2014 r., 2 marca 2014 r. i 11 marca 2014 r. pozwana dokonała wpłat na łączną kwotę 242.493,92 zł (3.082,35 zł + 100.000 zł + 60.000 zł + 79.411,57 zł). Wpłaty te zostały wyraźnie opisane przez pozwaną jako „dopłata za 2011-2013”, a w konsekwencji brak było podstaw do ich zaksięgowania na należności z innego tytułu, jak tego dokonał powód. Wskazane wpłaty odpowiadały dokładnie należności z tytułu niedopłat opłat rocznych w związku z użytkowaniem wieczystym objętych postępowaniem nieruchomości za lata 2011-2013. Skoro zaś dokonane zostały przed dniem wymagalności tych niedopłat, brak było podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności niedopłat za lata 2011-2013.

Opłaty roczne za użytkownię wieczyste działek objętych postępowaniem za rok 2014 wynosiły łącznie 161.790,86 zł (159.607,71 zł + 1.704,52 zł + 478,63 zł). Z pisma strony powodowej z dnia 24 lipca 2017 r. wynikało przy tym, że pozwaną obciążał obowiązek uiszczenia opłat rocznych za 2014 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości innych niż objęte pozwem w niniejszej sprawie w łącznej kwocie 172.853,77 zł (4.015,20 zł + 6.992,08 zł + 32.444,77 zł + 74.866,85 zł + 53.891,18 zł + 172,38 zł + 471,31 zł). Pozwana okoliczności tej nie kwestionowała. Łącznie zatem należność z tytułu opłat rocznych za 2014 r. obciążająca pozwaną wynosiła 334.644,63 zł (161.790,86 zł + 172.853,77 zł). Została ona przy tym pokryta z wpłat dokonanych przez pozwaną w dniach 30 kwietnia 2014 r., 12 maja 2014 r. i 10 czerwca 2014 r. w łącznej kwocie 368.423,47 zł (100.000 zł + 100.000 zł + 168.423,47 zł). Wprawdzie wpłaty te dokonane zostały po ustawowym terminie płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, niemniej jednak powód w rozpoznawanej sprawie dochodził odsetek ustawowych za opóźnienie jedynie od różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi. Te zaś, jak to już wcześniej wyjaśniono, stały się wymagalne dopiero od dnia 30 maja 2014 r. (co do kwoty 90.476,42 zł za działki nr (...)) oraz od dnia 15 lipca 2014 r. (co do kwoty 1.667 zł za działki nr (...)). Powodowi byłyby zatem należne co najwyżej odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanej wyżej

niedopłaty z tytułu opłaty rocznej za 2014 r. dotyczącej działek nr (...) w kwocie 90.476,42 zł za okres od dnia 30 maja 2014 r. (data uprawomocnienia się zarządzenia o zwrocie pozwu) do dnia 10 czerwca 2014 r. (data ostatniej z powołanych wyżej wpłat dokonanych przez pozwaną) odpowiadające kwocie 386,69 zł. Na należność tę winna jednak zostać zaliczona wpłata dokonana przez pozwaną w dniu 24 lutego 2014 r. w kwocie 460,31 zł (w jej tytule przelewu wskazano, że dokonana zostaje tytułem odsetek).

Z naprowadzonych wyżej przyczyn Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana spółka nie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności różnicy między opłatami rocznymi za objęte postępowaniem nieruchomości po aktualizacji a dotychczasowymi, co wywiedzione powództwo czyniło pozbawionym usprawiedliwionych podstaw.

To mając na uwadze, sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O poniesionych przez strony kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył powód zarzucając naruszenie:

a) art. 481 § 1 i 2 kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. w związku z art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1830) oraz w związku z art. 71 ust. 4 zdanie pierwsze w związku z art. 78 ust. 4 zdanie drugie

trzecie i art. 80 ust. 2 zdanie drugie w związku z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, z późn. zm.) w związku z art. 130 § 2 zdanie drugie kodeksu postępowania cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że odsetki ustawowe od wskazanych w pozwie nowych części opłat za użytkowanie wieczyste położonych w P. w obrębie P. gruntów oznaczonych jako działki nr (...), nie mogą być naliczane od dnia 1 kwietnia w kolejnych latach następujących po aktualizacji tych opłat, w sytuacji kiedy zastępujące pozwy wnioski użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste były nieuzasadnione, zostały prawomocnie zwrócone i jako takie nie wywołały żadnych skutków, a co prowadzi do wymagalności nowych części opłat rocznych za kolejne lata i naliczania od nich odsetek ustawowych od dnia 1 kwietnia w kolejnych latach następujących po aktualizacji;

b) art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 187, poz. 1110) w związku z art. 78 ust. 4 zdanie drugie i trzecie i art. 80 ust. 2 zdanie drugie w związku z art. 78 ust.

2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, z późn. zm.) w związku z art. 130 § 2 zdanie drugie kodeksu postępowania cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że przepis ten daje podstawę do przyjęcia za lata 2011 - 2012 niższych niż wskazane w wypowiedzeniach z dnia 13 grudnia 2010 r. opłat rocznych za użytkowanie wieczyste położonych w P. w obrębie P. gruntów oznaczonych jako działki nr (...), a w konsekwencji niższych kwot odsetek ustawowych od tych opłat, w sytuacji kiedy zastępujące pozwy wnioski użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste były nieuzasadnione, zostały prawomocnie zwrócone i jako takie nie wywołały żadnych skutków, a co prowadzi do tego, że w datach wymagalności opłat i w datach naliczenia odsetek ustawowych nie toczyło się postępowanie, do którego zastosowanie miałyby zasada proporcjonalnego naliczania opłaty rocznej w pierwszym i drugim roku po aktualizacji.

Mając na względzie wskazany zarzut wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1. poprzez zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda (...) P. kwoty 83 078,72 - zł /słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące siedemdziesiąt osiem złotych, siedemdziesiąt dwa grosze/ wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 7 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie 2. poprzez zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej

Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa, w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym, według norm prawem przewidzianych.

Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji znajdują oparcie w prawidłowej ocenie dowodów, nie są zresztą kwestionowane przez skarżącego dlatego Sąd Apelacyjny przyjął je za własne i uczynił integralną częścią swoich rozważań.

W świetle tych ustaleń Sąd Apelacyjny podzielił zarzuty skarżącego z pkt. a) apelacji skierowane przeciwko ocenie Sądu I instancji, że w sytuacji kiedy wywołane wnioskiem pozwanego postępowanie aktualizacyjne nie zostało zakończone ugodą, orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego, wyrokiem sądu i to na skutek czynności lub zaniechania wieczystego użytkownika - termin zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie za kolejne lata w zakresie różnicy między ich wysokością sprzed wypowiedzenia a nowo zaoferowaną rozpoczął się z dniem uprawomocnienia się zarządzenia o zwrocie pozwu.

W orzecznictwie utrwalone stało się stanowisko, zgodnie z którym orzeczenie ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny (por. np. wyrok S.N. z dnia 27.06.2013r., sygn. III CZ 29/13, wyrok S.N. z dnia 13.10.2017r., sygn. I CSK 36/17). Wskazano, że treść stosunku użytkownika wieczystego jest co do zasady kształtowana umownie (art.232 -243 k.c.). Ponieważ umowa ta zawierana jest na wyjątkowo długie okresy, ustawodawca przewidział możliwość wypowiedzenia przez właściciela nieruchomości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej (jej aktualizacji). Skuteczne złożenie w okresie związania umową takiego oświadczenia doprowadzi do ukształtowania innej niż wcześniej przyjęta wysokości opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego. Oświadczenie organu reprezentującego Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej jest jednostronną czynnością prawa cywilnego – wypowiedzeniem zmieniającym umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Tak samo ocenić trzeba oświadczenie o odmowie zaakceptowania zaproponowanej wysokości opłaty przez wieczystego użytkownika w związku ze zgłoszeniem żądania jej zaktualizowania na podstawie art.81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sporach, w których najpierw samorządowe kolegium odwoławcze a następnie ewentualnie także sąd powszechny badają skuteczność oświadczeń wypowiadających dotychczasową wysokość opłaty rocznej, na mocy art.79 ust.3 i 4 u.g.n. oraz 9 ust.3 i 4 u.g.n. w zw. z art.80 ust.1 i 3 u.g.n. zapadają orzeczenia kształtujące wysokość świadczenia użytkownika wieczystego, nie zaś tylko oceniające jej zmiany. (por. wyrok S.N. z dnia 13.10.2017r., sygn.. I CSK 36/17). W tych przypadkach użytkownik wieczysty popada w opóźnienie z zapłatą ustalonej w orzeczeniu podwyżki opłaty rocznej dotyczącej lat ubiegłych w następnym dniu po uprawomocnieniu się wyroku.

Podkreślenia wymaga fakt, że zgodnie z wolą ustawodawcy użytkownik wieczysty może wyrazić brak zgody na wypowiedzenie i zaproponowaną nową wysokość opłaty tylko w sposób określony w art.78 ust.2 i 3 u.g.n.

Może on więc w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia, złożyć do właściwego samorządowego kolegium odwoławczego wniosek przeciwko właścicielowi nieruchomości o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Przy czym, wyrażony w ten sposób brak zgody użytkownika wieczystego na zaproponowaną nową wysokość opłaty jest skuteczny tylko wtedy, gdy w wyniku wszczętego nim postępowania dojdzie do zawarcia ugody lub wydania orzeczenia przez samorządowe kolegium odwoławcze albo – w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – do wydania wyroku.

Zgodnie bowiem z art. 79 ust.5 u.g.n. oraz przedstawioną wykładnią art.80 ust.1 i 3 u.g.n. to uгода, orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego a w końcu wyrok sądu kształtują sytuację podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W rozpatrywanej sprawie nie doszło do zawarcia ugody, a na skutek wniesienia przez pozwanego sprzeciwu upadło z mocy prawa orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego (art. 80 ust.3 u.g.n.). Nie został też wydany przez sąd wyrok, ponieważ z powodu nie uzupełnienia braków formalnych pozwu przez użytkownika wieczystego został on prawomocnie zwrócony.

Co istotne, zgodnie z art.80 ust.2 zdanie 2 u.g.n. to nie sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, lecz wniosek, o którym mowa w art.78 ust.2 zastępuje pozew.

Skoro pozew ten został zwrócony z powodu nieuzupełnienia jego braków formalnych, to konsekwentnie do treści art.80 ust.2 zd.2 u.g.n. i art.130 par.2 k.p.c. należało przyjąć, że wniosek złożony przez pozwanego na podstawie art.78 ust.2 u.n.g. nie był skuteczny, tym samym brak było podstaw do przypisania mu znaczenia odmowy przyjęcia wypowiedzenia i oferty opłaty w nowej wysokości wraz ze wszystkimi związanymi z tym skutkami prawnymi, w tym w zakresie obowiązku zapłaty opłaty w terminie określonym w art. 71 ust.4 u.g.n.

Jeżeli w sprawie o aktualizację za użytkowanie wieczyste użytkownik nie uzupełnia braków formalnych pozwu, którym jest wniosek kierowany przez niego w postępowaniu administracyjnym do kolegium, to jest to wyrazem jego rezygnacji ze skontrolowania zaproponowanej przez właściwy organ zaktualizowanej opłaty. (por. też wyrok S.N. z dnia 19.11.2015r., sygn.. V CSK 147/15).

Ocenie, że w rozważanej sytuacji terminy zapłaty różnicy w wysokości opłat za poszczególne lata nastąpiły w terminach określonych w art. 71 ust.4 u.g.n. nie sprzeciwia się treść art.78 ust.4 u.g.n., zgodnie z którym złożenie wniosku, o którym mowa w ust.2 nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. Przepis ten kształtuje tymczasowo, przez czas trwania postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym, ewentualnie przed sądem - zakres obowiązku uiszczania opłaty przez użytkownika wieczystego. Nie znosi on obowiązku ponoszenia opłat w pełnej wysokości za okres objęty postępowaniem aktualizacyjnym zakończonym ugodą, orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego albo wyrokiem sądu (art.79 ust.5 u.g.n.).

Jeżeli zaś chodzi o termin zapłaty opłaty w zakresie przewyższającym dotychczasową, to decydujące znaczenia należy przypisać okoliczności, czy w wyniku złożenia wniosku doszło do ugody, wydania orzeczenia przez SKO albo wyroku przez sąd. Jak już wcześniej wskazano, wniosek ostatecznie zwrócony tj. taki, który nie wywołał żadnych skutków prawnych - nie mógł też wywołać zmian w zakresie obowiązku z art.71 ust.4 u.g.n., w myśl którego opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za każdy rok.

Przepis z art.78 ust.4 u.g.n. ma przy tym istotne znaczenie dla oceny zasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Z jego treści jasno bowiem wynika, że użytkownik wieczysty ma obowiązek wnoszenia przez czas trwania postępowania aktualizacyjnego opłatę jedynie w wysokości dotychczasowej. Tym samym właściciel nieruchomości przez analogiczny okres czasu nie prawnej możliwości skutecznego domagania się zapłaty pozostałej części opłaty wraz z odsetkami z tytułu opóźnienia w jej zapłacie. Zgodnie zaś z art.120 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Wprawdzie przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają definicji „wymagalności”, tym niemniej w orzecznictwie i doktrynie zgodnie przyjmuje się, że „wymagalność” oznacza stan obiektywny, w którym wierzyciel ma prawną możliwość skutecznego zaspokojenia (zrealizowania) przysługującego mu roszczenia na drodze sądowej (art.316 k.p.c.). Roszczenia mogą uzyskać przymiot wymagalności w dniu oznaczonym przez ustawę lub czynność prawną, albo w dniu wynikającym z właściwości zobowiązania, w tym również niezwłocznie po jego powstaniu. W związku z tym niejednokrotnie termin zapłaty nie pokrywa się z dniem wymagalności roszczenia o zapłatę. Skoro powód z uwagi na treść art. 78 ust.4 u.g.n. przez czas trwania postępowania aktualizacyjnego nie mógł skutecznie dochodzić w drodze procesu swojego roszczenia, to brak było podstaw z art.120 par.1 zd.1 k.c. do przyjęcia, że jego roszczenie w tym już czasie stało się wymagalne i rozpoczął się bieg przedawnienia. O tyle więc tylko miał rację Sąd I instancji akcentując niemożność pominięcia w rozważaniach faktu toczącego się postępowania aktualizacyjnego. Dodać należy, że w realiach rozpatrywanej sprawy, w której niemożność dochodzenia przez powoda roszczenia przez czas trwania postępowania aktualizacyjnego spowodowana była wyłącznie czynnościami pozwanego, które okazały się ostatecznie nieskuteczne, a więc zbędne – podniesiony

zarzut przedawnienia naruszał art.5 k.c. był sprzeczny z zasadą lojalności kupieckiej. Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał zarzut przedawnienia za bezzasadny.

Sąd Apelacyjny nie znalazł natomiast przekonujących podstaw do podzielenia zarzutów z pkt.b) apelacji skierowanych przeciwko ocenie Sądu I instancji, że wysokość opłat rocznych winna być określona z uwzględnieniem treści art. 77 ust.2a u.g.n., który wszedł w życie 9 października 2011r. na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110).

Rozważając czy przepis ten winien mieć w sprawie zastosowanie pomimo zwrotu pozwu (wniosku) prawomocnym zarządzeniem z dnia 14 maja 2014r., Sąd Apelacyjny miał przede wszystkim na uwadze treść przepisu przejściowego z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011r., zgodnie z którym w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art.1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Ustawodawca przypisał decydujące znaczenie samej okoliczności toczenia się sprawy dotyczącej aktualizacji opłat w chwili wejścia w życie ustaw.

Niewątpliwie zaś w niniejszej sprawie toczyło się przed S.K.O. odpowiednie postępowanie w chwili wejścia w życie ustawy i konstatacji tej nie może zmienić fakt, że ostatecznie inicjujący je wniosek nie wywarł żadnych skutków prawnych związanych z odmową przyjęcia przez użytkownika wieczystego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i złożeniem oferty opłaty w nowej wysokości przez właściciela nieruchomości. Jak już wskazano przy okazji oceny zarzutu przedawnienia, z uwagi na treść przepisów prawa rozróżnić należy skutki wynikające z samego faktu, że postępowanie aktualizacyjne rzeczywiście się toczyło od jego znaczenia prawnego dla treści umowy użytkowania wieczystego (czy i w jakim stopniu wpłynęło na zakres praw i obowiązków jej stron).

Kierując się powyższymi wnioskami Sąd Apelacyjny przyjął zatem, że pozwany zobowiązany był zapłacić z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości kolejno:

a) za działki (...) w 2011r. kwotę 138.262,58 zł, w 2012r. kwotę 148.935,15 zł, a począwszy od 2013r. kwotę 159.607,71 zł; oznacza to, że suma niedopłaty wynosiła 149.025,63 zł (69.131,29 + 79.803,86 + 90.476,42);

b) za działki (...) w 2011r. kwotę 425,42 zł, w 2012r. kwotę 1.064,97 zł, a począwszy od 2013r. kwotę 1.704,52 zł; oznacza to, że suma niedopłaty wynosiła 2.556,78 zł (212,71 + 852,26 + 1.491,81);

c) za działkę (...) od 2011r. kwoty po 478,63 zł; oznacza to, że suma niedopłaty wynosiła 525,57 zł (3 x 175,19).

Łącznie suma niedopłat za 2011 do 2013r. wynosiła 152.107,98 zł. Suma opłat za przedmiotowe działki za rok 2014r. to 161.790,86 zł (159.607,71 + 1.704,52 +478,63).

Powód domagając się zasądzenia należności głównej w wysokości 83.078,72 zł odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie różnic w opłatach, przedstawił sposób jej obliczenia przede wszystkim w piśmie procesowym z dnia 20 września 2017r.

Sąd Apelacyjny podzielił jednak także niektóre z argumentów pozwanego co do tego, że zaliczanie wpłat nie nastąpiło zgodnie z dyspozycją dłużnika i kolejnością zgodną z art.451 par.3 k.c., przez co naruszało art.451 par.1 i 3 k.c.

Akcentowana przez powoda okoliczność, że podnoszone przez pozwanego wpłaty zostały dokonane po wydaniu orzeczenia przez S.K.O ale przed zarządzeniem o zwrocie pozwu, nie zwalniała go z powinności uprzedniego wyjaśnienia z pozwanym powstałych wątpliwości, a co najmniej ich właściwego zaliczenia po zwrocie pozwu (korekty) z należyтым uwzględnieniem wskazań dłużnika i treści art.451 par.3 k.c. Dokonując odpowiednich obliczeń odsetek Sąd uwzględnił, że pozwany, w reakcji na pismo powoda z dnia 20. (...), nie podważał zasadności zaliczenia niektórych wpłat czy ich części na poczet opłat za użytkowanie wieczyste działek nie objętych sporem.

Odnosnie do działek wymienionych wyżej pod pkt.a) Sąd II instancji wziął pod uwagę, że pozwany:

- wpłacił w dniu 24.02.2014r. kwotę 3.082,35 zł podając, że jest to dopłata za lata 2011 -2013 z powołaniem na orzeczenie. Odsetki od tej kwoty od 1.04.2011 do 24.02.2014r. to 1.163,69 zł;

- wpłacił w dniu 27.02.2014r. 100.000 zł podając, że jest to dopłata za lata 2011-2013r. z powołaniem na orzeczenie. Z kwoty tej na opłaty za omawiane działki powód zaliczył 66.048,94 zł jednak niesłusznie za 2014r. Winna być zaliczona na opłatę za 2011r. stąd odsetki od tej kwoty za okres od 1.04.2011r. do 27.02.2014r. to 25.006,31 zł.

Suma wpłat dokonanych w dniach 24.02.2014r. i 27.02.2014r., a więc przed upływem terminu zapłaty opłaty za 2014r., wyczerpywała dokładnie zobowiązanie pozwanego z tytułu opłaty różnicy za 2011r na kwotę 69.131,29 zł, co dodatkowo tylko winno skłonić powoda do właściwego jej zaliczenia;

- wpłacił w dniu 29.04.2014r. 100.000 zł tytułem opłaty, z czego powód 57.696 zł zaliczył na opłatę za 2014r. zamiast stosownie do treści art.451 par.3 k.c. na najdalej wymagalną opłatę za 2012r. Stąd należne odsetki od tej kwoty od 3.04.2012r. (tak jak liczył powód) do 29.04.2014r. to 15.535,49 zł;

- wpłacił w dniu 12.05.2014r. 100.000 zł tytułem opłaty. Część w wysokości 22.106,94 zł winna być zaliczona na poczet pozostałej za 2012r. różnicy opłaty (57.696 + 22.106,94). Odsetki od tej kwoty liczone od 3.04.2012r. do 12.05.2014r. to 6.054,88 zł;

- na poczet opłaty za 2013r. została z wpłaty z dnia 12.05.2014r. kwota 77.893,06 zł. stąd należne odsetki liczone od 3.04.2013r. (jak podał powód) do 12.05.2014r. to 11.208,06 zł;

- wpłacił w dniu 9.06.2014r. 168.423,47 zł, z czego kwota 12.583,36 zł winna być zaliczona na brakującą część opłaty za 2013r. Odsetki z tytułu opóźnienia w jej zapłacie liczone za okres od 3.04.2013r. do 9.06.2014r. to 1.936,11 zł;

- za rok 2014r. podlegała rozliczeniu różnica między dotychczasową a nowo ustaloną opłatą (gdyż tylko w tym zakresie powód domagał się zasądzenia odsetek z tytułu opóźnienia) w wysokości 90.476,42 zł pokryta z wpłaty z dnia 9.06.2014r. Odsetki od tej kwoty za okres od dnia 1.04.2014r. do 9.06.2014r. to kwota 2.223,49 zł.

Suma należnych odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie różnicy opłaty z tytułu wieczystego użytkowania działek nr (...) to 63.128,03 zł.

Odnośnie do działek wymienionych wyżej pod pkt.b) tj. nr(...) to rozliczeniu podlegała tylko opłata za 2011r., ponieważ pozwany w dniu 20 marca 2012r. i 27 marca 2013r. zapłacił za lata 2012 i 2013 opłatę prawidłową tj. w wysokości 1.704,52 zł. Na poczet różnicy za 2011r. w wysokości 212,71 zł., a nie na poczet bieżącej opłaty za 2014r.(jak to uczynił powód) winna być zaliczona część wpłaty z 27.02.2014r., stąd odsetki od tej kwoty za okres od 1.04.2011r. do 27.02.2014r. to kwota 80,53 zł.

Odnośnie do działki wymienionej wyżej w pkt.c) tj. nr (...) to powód z wpłaty z 27 lutego 2014r. zaliczył kwotę 303,14 zł na poczet opłaty za 2014r., podczas gdy zgodnie z dyspozycją pozwanego i treścią art.451 par.3 k.c. winna być zaliczona w kwocie 175,19 zł na różnicę za 2011r co daje odsetki od 1.04.2011r do 27.02.2014 r. w kwocie 66,33 zł., a w pozostałej części 127,95 zł z tejże wpłaty na opłatę za 2012r., co daje odsetki od tej kwoty za okres od 3.04.2012r. do 27.02.2014r. w wysokości 31,67 zł. Z kolei reszta za 2012r. w kwocie 47,24 zł (127,95 + 47,24) oraz różnica za 2013r. winna być rozliczona z pozostałą częścią z wpłaty z dnia 9 czerwca 2014r. Przy takim zaliczeniu odsetki od 47,24 zł za okres od 3.04.2012r. do 9.06.2014r. to 26,96 zł, a odsetki od 175,19 zł za okres od 3.04.2013r. do 9.06.2014r. to 138,37 zł.

Łącznie więc należne powodowi odsetki w wysokości ustawowej z tytułu opóźnienia w zapłacie należnej opłaty za użytkowanie wieczyste za nieruchomości i okres dochodzony pozwem to suma 63.346,93 zł.(63.128,03 zł za działki nr (...) + 80,53 zł za działki nr (...) + 138,37 zł za działkę nr (...)). Żądanie w tym zakresie znajdowało uzasadnienie w treści art. 481 par.1 i 2 k.c. w zw. z art.71 ust.1 u.g.n. Dalej idące powództwo było nieuzasadnione.

Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny na podstawie art.386 par.1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I sentencji swojego wyroku. O kosztach postępowania przed Sądem I instancji Sąd orzekł na podstawie

art.100 k.p.c. W postępowaniu tym strony poniosły koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości po 7.217 zł, a Skarb Państwa z tytułu opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony w kwocie 4.154 zł.

Na podstawie art.385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację w pozostałej części i na podstawie art. 100 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ewa Staniszevska Jerzy Geisler Bogdan Wysocki