

**Sygn. akt VI ACa 924/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 10 grudnia 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędziowie: SA Maciej Kowalski

SO del. Grzegorz Tyliński

Protokolant: sekr. sądowy Małgorzata Kocon

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. (poprzednio: (...) z siedzibą w W.)

przeciwko Centrum Handlowemu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 marca 2017 r., sygn. akt III C 904/16

**I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w punkcie 1 tiret 1 w ten tylko sposób, że oddala powództwo o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 130.885,05 (sto trzydzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć 05/100) zł za okres od 1 kwietnia 2010 r. do dnia 16 czerwca 2010 r.;**

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

**III. zasądza od Centrum Handlowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt VI ACa 924/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 marca 2016 r. (...) w W. domagała się zasądzenia od Centrum Handlowemu (...) Sp. z o.o. w W. kwoty 179.616,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, tytułem nieuiszczonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w (...) W., Dzielnicy W., obręb (...), o pow. 1,5126 ha, posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr (...) i za okres od dnia 21 czerwca 2010r. do dnia 31 grudnia 2010r.

Pozwany Centrum Handlowemu (...) Sp. z o.o. w W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W piśmie z dnia 28.09.2016r. powód sprecyzował żądanie wskazując, iż domaga się zapłaty od pozwanego kwoty 179.616,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 130.885,05 zł od dnia 1 kwietnia 2010r. do dnia 31.12.2015r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty, oraz

- 48.731,87 zł od dnia 6.06.2012r. do dnia 31.12.2015r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 8 marca 2017 r. sygn. akt III C 904/16:

1. zasądził od Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 179.616,92 zł wraz z odsetkami od następujących kwot:

- 130.885,05 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2015r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

- 48.731,87 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 czerwca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. zasądził od Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 16.181,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Nieruchomość gruntowa, położona w W., dzielnicy W., przy ul. (...), oznaczona jako działka gruntu o nr ew. (...) i powierzchni 1,5126 ha, z obrębem (...), jest własnością Skarbu Państwa. Działka posiada urzędową księgę wieczystą o nr (...), którą prowadzi Sąd Rejonowy (...) w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka została przekazana (...), której następcą z mocy ustawy, od dnia 16.07.2013 r. jest (...). Nieruchomość została oddana na podstawie umowy z dnia 19.05.2009 r. spółce (...) Sp. z o.o. w W. w użytkowanie wieczyste, które następnie na podstawie umową z dnia 17.06.2010 r. zostało przeniesione na pozwanego Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. w W.. (...) Sp. z o.o. przekształciła się w (...) Sp. z o.o. w G.. Na podstawie uchwały o połączeniu z dnia 11.02.2013r. w oparciu o plan połączenia z dnia 13.12.2012 r. nastąpiło połączenie (...) S.A. z (...) Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całości majątku (...) Sp. z o.o. na (...) S.A.

Działka ewidencyjna oznaczona nr (...) pochodzi z podziału działki ew. o nr (...) dokonanego w dniu 08.04.2009r. mocą decyzji nr (...) Prezydenta (...) W., ta zaś z podziału działki ew. o nr (...) dokonanego mocą decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 23.06.2008 r., ta z kolei z podziału działki ew. nr (...) dokonanej decyzją nr (...) Burmistrza Gminy W. z dnia 18.06.2002 r. Działka o nr (...) powstała z podziału działki ew. o nr (...) dokonanej na podstawie decyzji nr (...) Burmistrza Gminy W. z dnia 19.06.2001 r. Działka oznaczona nr (...) została podzielona na działki oznaczone nr (...) mocą decyzji nr (...) Burmistrza Gminy W. z dnia 05.01.2001 r. Działka ew. oznaczona nr (...) została podzielona na działki ew. oznaczone nr (...) mocą decyzji nr (...) Burmistrza Gminy W. z dnia 27.07.2000 r. Działka ewidencyjna oznaczona nr (...) pochodzi zaś z podziału działki ew. oznaczonej nr (...) dokonanej decyzją nr (...) Burmistrza Gminy (...) z dnia 05.05.1997 r.

W okresie po podziale działki ew. o nr (...) na kolejne działki a przed zatwierdzeniem podziału działki ew. o nr (...), tj. w dniu 20.08.2001r. (...) zawiadomiła R. K., (...) S.A. w G., (...) Sp. z o.o. w W. oraz Osiedle (...). z o.o. w G., że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych jako działki ewidencyjne o nr (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 85,0557 ha wynosi 4.615.717,67 zł przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1% ceny nieruchomości. Wartość jednego metra kwadratowego nieruchomości odpowiadała kwocie 542,67 zł.

(...) w okresie po podziale działki oznaczonej nr (...) a przed podziałem działki ew. o nr (...), pismem z dnia 19.12.2003r. wypowiedziało (...) S.A. w G., R. K., (...) Sp. z o.o. w W., Osiedle (...). z o.o. w G. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego

działek ew. oznaczonych nr (...) z obrębu (...) i zaproponowała od 2004 roku opłatę za użytkowanie wieczyste przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3%, tj. opłacie odpowiadającej kwocie 14.386.177,71 zł. Wypowiedzenie zostało uznane za bezskuteczne nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w W.z dnia 15.10.2014r. w sprawie o sygn. akt III C 158/05. Apelacja (...) od wyroku nie została dotychczas rozpoznana przez sąd II instancji.

(...) następnie, pismem z dnia 04.12.2007 r. wypowiedziała (...) S.A. w G., ze skutkiem na dzień 31.12.2007 r. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki ew. oznaczonej nr (...) o pow. 3,5194 ha i zaferowała z dniem 01.01.2008r. nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości oznaczonej jako działka ew. o nr (...) z obrębu (...) w wysokości 920.675,04 zł przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3%.

Sąd Apelacyjny w W.wyrokiem z dnia 5.06.2012 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1275/11 i ACz 2143/11 na skutek rozpoznania apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w W.z dnia 21.06.2011 r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 113/09 z powództwa (...) S.A. w G. przeciwko (...) w W. ustalił wysokość opłaty rocznej obowiązującej od 1 stycznia 2008 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr (...) na kwotę 786.290,40 zł.

(...) S.A. w G. wystąpił w dniu 19.12.2008 r. do (...) o dokonanie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) przy zastosowaniu stawki 1%. (...) pismem z dnia 24.03.2009 r. odmówiła (...) S.A. w G. dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Spółka wystąpiła w dniu 04.05.2009 r. do SKO z wnioskiem o ustalenie, że odmowa dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Sprawa skierowana po sprzeciwie do Sądu Okręgowego w W.i rozpoznawana pod sygn. akt XXIV C 130/11 została umorzona przez Sąd Apelacyjny w W.wyrokiem z dnia 08.01.2016 r. sygn. akt I ACa 63/15.

Pismem z dnia 19.02.2010 r. (...) odmówiła dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) należnej od (...) sp. z o.o. w W. z 3% na 1%. Wniosek spółki rozpoznany w pierwszej kolejności przez SKO, następnie przez Sąd Okręgowy w W.w sprawie pod sygn. akt XXIV C 803/11 został prawomocnym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 r. nie uwzględniony; Sąd uznał, że odmowa zmiany stawki procentowej była uzasadniona (pkt 1). Sąd ten jednocześnie ustalił, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2010r. wynosi 3% (pkt 2) oraz, że od tej daty opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej działki wynosi 337.939,05 zł (pkt 3).

(...) w dniu 27.03.2013 r. wystąpiła do Sądu Rejonowego(...) w W. z wnioskiem o zawezwanie spółki Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. w W. do próby ugodowej i zapłaty na rzecz (...) kwoty 285.371,28 zł tytułem nieuiszczonych części opłat rocznych za rok 2010 za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonych w obrębie (...)(...) W., dzielnicy W., oznaczonych jako działki nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 29.516,50 zł stanowiącej nieuiszczoną część opłaty za 2010 rok za działkę nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.04.2010 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 255.854,78 zł stanowiącej nieuiszczoną część opłaty za rok 2010 za działkę nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.04.2010 r. do dnia zapłaty. Nie doszło do zawarcia ugody wobec odmownego stanowiska zawiadanego spółki.

(...) S.A. uiścił na rzecz (...) część opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) za rok 2010 w kwocie 82.084,26 zł. (...) wystąpiła z pozwem do Sądu Okręgowego w W.o zapłatę od (...) S.A. w W. kwoty 76.237,87 zł, który został zarejestrowany pod sygn. akt III C 361/16.

Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. w W. dokonała wpłaty na rzecz (...) kwoty 179.616,92 zł tytułem części opłaty za użytkowanie wieczyste za okres posiadania prawa w 2010 roku odpowiadający 194 dniom.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie okoliczności bezspornych i dowodów z dokumentów, dając im wiarę.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości. Ustalone okoliczności sprawy nie były sporne między stronami, strony pozostawały w sporze co do kwestii prawnych związanych z zasadnością żądania zapłaty od pozwanego, który w dniu 31.03.2010 r. nie był użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, datą wymagalności opłaty w związku ze zmianą stawki oraz zmianą wartości nieruchomości. Podniesione przez pozwanego zarzuty wymagały zbadania kwestii przedawnienia roszczenia powoda.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w art. 71 ust. 1 wskazuje się, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, zaś w ust. 4 tego artykułu, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Przepisy w tym zakresie nie zmieniały się od 22.09.2004 r. W judykaturze przyjęło się zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2010 r. w sprawie o sygn. akt I CSK692/09, że opłata stanowi ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub samorządowej, w granicach określonych ustawą i przez zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Opłata będąc skorelowana z możliwością korzystania z nieruchomości gruntową, a samo użytkowanie pozostaje prawem czasowym, nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę za okres roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje mu to prawo.

Bezsporna między stronami była metoda wyliczenia należności głównej oraz kwoty będącej podstawą do określenia wysokości odsetek dochodzonych niniejszym pozwem. Powód wskazał, iż kwota 130.885,05 zł została wyliczona w oparciu o wartość 542,67 zł/m<sup>2</sup>, ustalona na podstawie pierwszego zawiadomienia z dnia 20.08.2001 r. oraz przy zastosowaniu stawki 3% ustaloną wypowiedzeniem z dnia 19.12.2003 r. i wypowiedzeniem z dnia 4.12.2007 r., potwierdzoną wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W.z dnia 5.06.2012 r. w sprawie sygn. akt I ACa 1275/11. Na kwotę roszczenia głównej składa się część opłaty rocznej wywołana wzrostem wartości gruntu z kwoty 542,67 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 744,72 zł/m<sup>2</sup> wynosi 48.731,87 zł przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3%, oraz kwota 82.153,18 zł ustalona w wysokości 3% stawki oraz wartość nieruchomości odpowiadająca kwocie 542,67 zł/m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powód dochodzi odsetek za opóźnienie pozwanego w zapłacie kwoty stanowiącej roszczenie główne od kwoty 48.731,87 zł od dnia następującego po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Apelacyjnego w W.z dnia 5.06.2012 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1275/11, tj. od dnia 6.06.2012 r. do dnia zapłaty, oraz od kwoty 82.153,18 zł od dnia 1.04.2010 r. powołując się na deklaratoryjny charakter orzeczenia co do wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste od nieruchomości wywołanego ustawową zmianą stawki procentowej, dokonanej na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Sporna między stronami była data wymagalności roszczenia wobec tego, iż podmioty, od których pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego zakwestionowały wypowiedzenia opłaty rocznej w poszczególnych latach związane ze zmianą wartości nieruchomości oraz stawki procentowej z 1% na 3%. W ocenie Sądu Okręgowego zasadnym było przyjęcie daty wymagalności roszczenia co do kwoty 130.885,05 zł w dniu 1.04.2010 r.

W dniu 6 lutego 2003 r. weszła w życie nowelizacja art. 17b ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, poprzez którą opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości zasobu wykorzystywanych na inne cele wynosi 3% wartości nieruchomości, ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1 tej ustawy. Stosowane nowej stawki procentowej przy ustalaniu nowej lub zmianie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej w art. 17b ust. 1 pkt 3 tej ustawy, na mocy ust. 2a uzależnione było od zawiadomienia przez Prezesa (...) na piśmie użytkownika wieczystego. W przepisach przejściowych zawarte w ustawie o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 20 grudnia 2002 r. (Dz.U. 2003 Nr 6, poz. 64) w art. 5 określono, iż opłaty roczne ustala się, poczynając od opłat należnych za 2004 r. Redakcja przepisu wskazuje, iż ma on charakter bezwzględnie obowiązujący. Judykatura stanęła na stanowisku, że norma podwyższająca stawkę procentową za użytkowanie wieczyste gruntu na inne cele

do 3% ma charakter *ius cogens*, zatem w tym zakresie strony nie mogą od niej odstąpić. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11.08.2011 r. sygn. I CSK 607/10 wskazał, że roszczenie o zapłatę opłaty rocznej ustalonej z tytułu użytkowania wieczystego w związku z ustawową zmianą stawki procentowej za dany rok staje się wymagalne po ustawowym terminie płatności, tj. po dniu 31 marca, jeżeli użytkownik wieczysty otrzymał zawiadomienie Prezesa (...) do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. Wyrok zapadł na kanwie sprawy dotyczącej wypowiedzenia z dnia 19.12.2003 r. ustalającego opłatę roczną według stawki 3% zamiast dotychczasowej 1% stawki liczonej od wartości nieruchomości skutkującej na rok 2004 i lata następne, powód zaś dochodził zapłaty opłaty za rok 2005. Sąd ten odwołał się do swojej uchwały z dnia 23.06.2005 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 37/05 wskazując, że zastrzeżono w niej, iż opłata roczna powinna odzwierciedlać aktualną wartość nieruchomości, a spór co do aktualizacji tej opłaty sprowadza się w istocie do kwestii, czy wartość nieruchomości uległa zmianie. Rozstrzygnięcie to dotyczy więc wprost aktualizacji opłaty, a nie jej podwyższenia na skutek zmiany przez ustawodawcę stawki procentowej, czy też ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości znajdującej się w (...) Skarbu Państwa. Zmiana stawki procentowej podlega badaniu przez SKO, a dalej przez sąd powszechny, wyrok w tym zakresie – zdaniem Sądu Najwyższego ma charakter deklaratoryjny, bowiem stwierdza skutek prawny powstały na podstawie zawiadomienia z mocy wskazanych norm prawnych.

W art. 17b ust. 2b ww. ustawy zawarto odwołanie do ustawy do przepisu o gospodarce nieruchomościami w zakresie postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Regulację tą zawarto w art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami obejmuje również termin końcowy zastrzeżonego dla użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty rocznej z góry za dany rok przypadającego na 31 marca.

Zdaniem Sądu I Instancji, art. 71 ust. 4 u.g.n. ma zastosowanie również do użytkownika wieczystego, który nabył prawo w ciągu roku kalendarzowego. Nabywca, mimo nabycia prawa po dniu 31 marca danego roku jest zobowiązany uiścić opłatę z góry w ustawowym terminie. Brak jest przepisu, który uprawniałby nabywcę do zapłaty opłaty w późniejszym terminie. Opłata roczna ciężąca na użytkownika wieczystym ma charakter cywilnoprawny i stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu. Obowiązek jej uiszczenia opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, a wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek jej ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną. W niniejszej sprawie brak jest szczególnej podstawy prawnej modyfikującej termin zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przez pozwanego. Konstrukcja przepisów w zasadzie nie pozwala na przyjęcie, iż nabycie przedmiotowego prawa rzeczowego w ciągu roku kalendarzowego po dniu 31 marca nie skutkuje tym, że w chwili przejścia tego prawa użytkownik wieczysty pozostaje w opóźnieniu.

W ocenie Sądu I Instancji, zasadnym jest przyjęcie, iż wyrok Sądu Okręgowego w W.z dnia 30.06.2015 r. zapadły w sprawie o sygn. XXIV C 803/11 ustalający stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ew. o nr (...) na 3 % odnosi skutek deklaratoryjny. Wyrok ten był pierwszym odnoszącym się do przedmiotowej działki orzeczeniem uprawniającym powoda do pobierania 3% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przekazanej na jego rzecz ze Skarbu Państwa nieruchomości. Zmiana stawki procentowej wynikała ze zmiany przepisów prawa, co w orzecznictwie uznaje się za dające podstawę do deklaratoryjnego charakteru zmiany opłaty rocznej.

Mając na uwadze, iż do daty uprawomocnienia się wskazanego wyroku Sądu Okręgowego w W.prawo powoda do żądania opłaty rocznej z zastosowaniem 3% stawki było sporne. Dopiero z tą datą powód mógł skutecznie domagać się zapłaty od pozwanego kwoty 130.885,05 zł tytułem części opłaty rocznej za rok 2010. Z tą datą zaczął biec termin przedawnienia roszczenia powoda we wskazanej części, który nie upłynął bezskutecznie z uwagi na wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie w dniu 04.03.2016 r.

(...) przed 2010 r. powiadomiła pozwanego o nowej 3% stawce w opłacie rocznej. Powód bowiem co najmniej pismem z dnia 4.12.2007 r. powiadomił spółkę (...) S.A. w G., która uprzednio posiadała prawo do użytkowania wieczystego działki ew. o nr (...), z której później wydzielono działkę ew. o nr (...) o zastosowaniu 3% stawki. Wobec tego, iż istnieją podstawy do uznania powiadomienia z dnia 19.12.2003 r. o zmianie stawki procentowej z 1% na 3% za bezskuteczne, Sąd Okręgowy uznał, iż pismo z dnia 4.12.2007 r. spełnia wymagania określone ustawą o gospodarce

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W wypowiedzeniu tym (...) wprost powołała się na zastosowanie stawki procentowej w wysokości 3%.

W ocenie Sądu Okręgowego, poza sporem w niniejszej sprawie była data wymagalności roszczenia co do kwoty 48.731,87 zł. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w 2010 roku we wskazanej części wynika ze zmiany wartości nieruchomości w czasie potwierdzonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W.z dnia 05.06.2012 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1275/11. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury wyrok wydany wskutek aktualizacji opłaty rocznej ze wskazanego tytułu wywołanej zmianą wartości nieruchomości ma skutek konstytutywny, a zatem dopiero od tej daty wierzyciel – właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest uprawniony do żądania zapłaty opłaty rocznej za ubiegłe lata w kwocie ustalonej wyrokiem. Z tego względu, w ocenie Sądu I Instancji, w niniejszej sprawie należało przyjąć, iż roszczenie w tej części stało się wymagalne z dniem 06.06.2012 r.

Konsekwencją powyższego było uwzględnienie żądania powoda zasądzenia odsetek za opóźnienie w zapłacie opłaty rocznej z przedmiotowego tytułu za rok 2010. Podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W brzmieniu ustawy obowiązującym do dnia 31.12.2015 r. wierzyciel mógł żądać odsetek ustawowych. Ustawą o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie w dniu 01.01.2016r. zmieniono art. 481 § 2 i dodano kolejne paragrafy, w których w miejsce odsetek ustawowych wprowadzono odsetki ustawowe za opóźnienie. Zmiana ustawy została uwzględniona w treści wyroku, gdzie zasądzono powodowi odsetki ustawowe od wskazanych powyżej kwot i dat wymagalności do dnia 31.12.2015 r. oraz dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w części objętej pkt 1 wyroku w zakresie, w jakim Sąd I instancji zasądził od pozwanego Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) kwotę 130.885,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty liczonymi od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od ww. kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie kosztów procesu. W apelacji podniesiono następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 230 oraz art. 233 § 1 w związku z art. 227 i 232 k.p.c., poprzez pominięcie, że powód pomimo podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia oraz kwestionowania skuteczności wniosku o zawezwanie do próby ugodowej jako czynności przerywającej bieg przedawnienia wobec braku wymagalności roszczenia, nie przedstawił okoliczności oraz dowodów przemawiających za skutecznym przerwaniem biegu przedawnienia, czym w sposób konkludentny przyznał twierdzenia pozwanego, a także poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy, tj. pominięcie, że z dowodów przedstawionych przez powoda nie wynika moment złożenia oświadczenia stanowiącego wezwanie do zapłaty, co powoduje brak możliwości ustalenia daty wymagalności roszczenia o zapłatę kwoty 130.885,05 zł w świetle art. 455 k.c., a wszystkie te naruszenia w konsekwencji doprowadziły do nieuwzględnienia zgłoszonego zarzutu przedawnienia i zasądzenia przez Sąd ww. kwoty na rzecz powoda wraz z błędnie naliczonymi odsetkami za opóźnienie;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 120 § 1 k.c. oraz art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i ustalenie błędnej daty początku biegu przedawnienia roszczenia powoda o zapłatę kwoty 130.885,05 zł oraz błędne ustalenie, że termin przedawnienia został przerwany przez wniesienie powództwa w niniejszej sprawie w dniu 4 kwietnia 2016 r., podczas gdy bieg

przedawnienia roszczenia upłynął w dniu 22 czerwca 2013 r., co powoduje, że powództwo w zakresie ww. kwoty winno zostać przez Sąd oddalone,

b) art. 74 ust. 4 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 17b ust. 2a o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te mają zastosowanie do użytkownika wieczystego, który nabył swoje prawo w ciągu roku kalendarzowego, podczas gdy przepisy te dotyczą wyłącznie podmiotów pozostających użytkownikami wieczystymi w dniu 31 marca danego roku, a konsekwencji niewłaściwe zastosowanie tych przepisów do przedmiotowej sprawy i przyjęcie, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie opłaty rocznej od dnia 1 kwietnia 2010 r.,

c) art. 455 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie (pominięcie normy, która powinna być zastosowana) i uznanie przez Sąd I instancji, że brak jest przepisu/podstawy prawnej pozwalającej na ustalenie terminu zapłaty opłaty rocznej po nabyciu prawa użytkownika wieczystego po dniu 31 marca danego roku, podczas gdy świadczenie to jako bezterminowe winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela,

d) art. 481 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i wadliwe przyjęcie, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości od dnia 1 kwietnia 2010 r., a w konsekwencji od tego dnia winny być liczone odsetki za opóźnienie, podczas gdy w tej dacie roszczenie powoda o zapłatę kwoty 130.885,05 zł w stosunku do pozwanego jeszcze nie istniało, bowiem pozwany nie będąc użytkownikiem wieczystym nieruchomości nie mógł pozostawać w opóźnieniu w zapłacie opłaty rocznej, przez co nieprawidłowe i nieuzasadnione jest zasądzenie odsetek za opóźnienie od daty 1 kwietnia 2010 r.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w zakresie, w jakim Sąd I instancji zasądził od pozwanego Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) kwotę 130.885,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty liczonymi od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od ww. kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie pkt 2 wyroku, poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zgodnie z art. 100 k.p.c., a ponadto zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Z dniem 1 września 2017 r. zniesiono(...), a we wszystkie jej prawa i obowiązki wstąpił z mocy prawa Krajowy Ośrodek (...) – na podstawie art. 45 i 46 ustawy z 10 lutego 2017 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) (Dz. U.2017r. poz. 624).

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

Apelacja pozwanej jest jedynie częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności należy jednak odnieść się do kwestii skutków prawnych nowelizacji art. 71 u.g.n.

Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509) w art. 71 dodano się ust. 7 w brzmieniu: "7. 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 ten wszedł w życie z dniem 23 sierpnia 2017 r. (art. 10 ust. 2 ww. ustawy). Ustawodawca nie wprowadził żadnych szczególnych zasad prawa międzyczasowego dotyczących zbycia użytkownika wieczystego. Nie można traktować jako takiej regulacji szczególnej przepisu art. 4 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którym do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 u.g.n. 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.

Przepis ten ma charakter proceduralny i nie odnosi się do regulacji prawa materialnego, a taką jest art. 71 ust. 7 u.g.n. Określa on bowiem podmiot zobowiązany (stronę obligacyjnego stosunku prawnego) do uiszczenia opłaty rocznej.

Podstawową zasadą prawa międzyczasowego jest zasada tempus regit actum, zgodnie z którą skutki zdarzeń prawnych należy określać na podstawie przepisów obowiązujących w dniu zdarzenia prawnego. W doktrynie podkreśla się, że w braku regulacji szczególnej zasada ta jest domniemywana. Normatywnym przejawem tej zasady jest art. 3 k.c., który przewiduje zakaz retroakcji. Zakaz retroakcji dotyczy sytuacji nieunormowanych lub wątpliwych, a zatem nie jest dopuszczalna taka interpretacja przepisów, która skutkowałaby pogorszeniem sytuacji adresatów z mocą wsteczną.

W dotychczasowym orzecznictwie - przed wprowadzeniem ww. przepisu przyjmowano niemal jednolicie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego podlegała proporcjonalnemu podziałowi między zbywcę i nabywcę tego prawa. Za tym rozwiązaniem przemawiał przede wszystkim podzielnym charakter świadczenia z tytułu opłaty oraz okoliczność, że stanowi ona wynagrodzenie (ekwiwalent) za korzystanie z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09 OSNC – ZD 2011 r., nr B, poz. 45, s. 123; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IV CSK 284/13 Legalis nr 797072). Pogląd ten był jednak niekiedy kwestionowany w doktrynie.

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 podzielną opłaty rocznej i proporcjonalności jej uiszczenia co było utrwalone w orzecznictwie (por. „Zbycie użytkowania wieczystego a obowiązek zapłaty opłaty rocznej w świetle art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami” dr Grzegorz Matusik, (...)).

Według uzasadnienia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw ( (...) sejmowy nr (...)): „zmiana ma na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego bądź w efekcie innych czynności lub postępowań, np. sądowych. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją regulacje określające zasady rozliczeń bądź zwrotu części opłaty za niewykorzystaną część roku. Na podstawie wyroków sądów wydawanych w sprawach indywidualnych samorządy zwracają część opłaty, mimo że nie mają możliwości egzekwowania opłaty za pozostałą część roku od "nowych" użytkowników wieczystych. Przepis wprowadzi zasadę, że opłatę roczną wnoszą w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje. Natomiast sposób wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów bądź w przypadku zmiany użytkownika wieczystego na mocy wyroku sądu, sposób rozliczeń między dotychczasowym a aktualnym użytkownikiem wieczystym może ustalić sąd.”

Powyższe wskazuje, iż ustawodawca nie uznał, że regulacja ma jedynie charakter porządkowy, lecz przyjął, że dochodzi do zmiany regulacji i jest to rozwiązanie na przyszłość (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 5 października 2018 r. I ACa 3/18; publ. Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych). Sąd Apelacyjny w obecnym składzie podziela ten pogląd i uznaje, że obecne uregulowanie tej kwestii wprost potwierdza odmienną regulacji w okresie poprzedzającym nowelizację przepisu.

Odmienna interpretacja prowadziłaby do pogorszenia sytuacji poprzedniego użytkownika wieczystego, który pomimo braku zawarcia stosownych rozliczeń w umowie zbycia tego prawa, mógłby być po kilku latach zobowiązany do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za okres, kiedy już nie posiadał tego prawa. Ewentualnie – w przypadku upływu dłuższego terminu - pogorszyłaby sytuację właściciela gruntu, który z uwagi na podniesienie zarzutu przedawnienia nie uzyskałby zapłaty od tego użytkownika wieczystego, któremu to prawo przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku.



W niniejszej sprawie pozwany korzystał z opisanej w pozwie nieruchomości w okresie od daty nabycia tego prawa w czerwcu 2010 r. do końca roku 2010 i w świetle art. 238 k.c. jest zobowiązany do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Opłata ta nie została zapłacona w całości przez poprzedniego użytkownika wieczystego, nie wykazano też, aby użytkownicy wieczystości dokonali między sobą odmiennych uzgodnień czy rozliczeń z tego tytułu w zawartej umowie. W ocenie Sądu Apelacyjnego w obecnym składzie, wprowadzona w sierpniu 2017 r. nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zwolniła pozwanego z obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2010 r. Sam fakt, iż powód w niektórych innych, podobnych sprawach cofał żądanie pozwu, nie oznacza, iż w niniejszej sprawie apelacja pozwanej tylko na tej podstawie powinna zostać uwzględniona, bowiem żądanie pozwu w tej sprawie nie zostało cofnięte.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa. Opłata ta jest związana z samym istnieniem tego prawa i żaden nabywca prawa nie może zasłaniać się niewiedzą o obowiązku wnoszenia opłat rocznych lub o ich wysokości. W niniejszej sprawie pozwany wszedł w sytuację prawną zbywcy prawa i wiąza go zarówno stawka procentowa, jak i wysokość opłaty ustalona dla zbywcy tego prawa. Sąd Apelacyjny podziela w tej kwestii ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak i dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną. Termin uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter ustawowy i jest nie wymagane w tej kwestii odrębne wezwanie do zapłaty. Użytkownik wieczysty powinien uiścić tę opłatę za cały rok z góry do 31 marca danego roku. Opłaty roczne mają charakter świadczeń okresowych i powinny być uiszczane z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania. Jeśli nowy podmiot nabywał to prawo po tej dacie, to wstępował z dniem nabycia użytkowania wieczystego w sytuację faktyczną i prawną zbywcy tego prawa, a nieuiszczona wcześniej opłata była już postawiona w stan wymagalności. Ustawodawca w poprzednim stanie prawnym nie wymagał wezwania do zapłaty skierowanego do nabywcy prawa dla postawienia tej opłaty w stan wymagalności, bowiem termin uiszczenia tej opłaty był już określony w ustawie i wynikał z właściwości zobowiązania (art. 455 k.c.). A zatem, wbrew twierdzeniom apelacji, dla postawienia w stan wymagalności opłaty rocznej za 2010 r. powód nie musiał odrębnie wzywać pozwanego.

Jednakże nie oznacza to, że pozwany popadł w stan opóźnienia z uiszczeniem opłaty z tego tytułu już w dniu 1 kwietnia 2010 r. W tej dacie pozwany nie był jeszcze zobowiązany do uiszczenia tej opłaty, bowiem nie nabył jeszcze prawa użytkowania wieczystego (tak też: „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” dr Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczyk, Adam Tułodziecki, Marian Wolanin, rok 2015 (...), kom. do art. 71). Brak jest podstawy prawnej do przypisania pozwanemu odpowiedzialności za to opóźnienie w okresie między 1 kwietnia 2010 r. a dniem zawarcia umowy kupna – sprzedaży prawa użytkowania wieczystego tj. 17 czerwca 2010 r. Nie ma tu zastosowania art. 55<sup>(4)</sup> k.c., bowiem nie było to nabycie przedsiębiorstwa. Nie wykazano też, aby pozwany przejął dług z tego tytułu od zbywcy tego prawa na podstawie art. 519 k.c. Pierwszym dniem, w jakim pozwanemu można przypisać stan opóźnienia w uiszczeniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za okres, kiedy nabył to prawo, jest pierwszy dzień po zakupie nieruchomości. Użytkowanie wieczyste było już wcześniej ustanowione, a zatem wpis nowego nabywcy tego prawa do księgi wieczystej nie miał charakteru konstytutywnego, lecz deklaratoryjny. Pozwany przejął obowiązek uiszczenia opłat z tego tytułu z chwilą nabycia przedmiotowego prawa do nieruchomości, a z uwagi na charakter tej opłaty – stała się ona wymagalna od razu za cały okres użytkowania wieczystego w 2010 r. z góry. Stąd też zarzut naruszenia art. 481 k.c. jest uzasadniony.

Pozostałe zarzuty apelacji są niezasadne. W szczególności - wbrew zarzutom apelacji - roszczenie strony powodowej nie uległo przedawnieniu. Skoro opłata z tytułu użytkowania wieczystego była wymagalna już w dniu 31 marca 2010 r. niezależnie do tego kto był użytkownikiem wieczystym nieruchomości i stan wymagalności części tej opłaty przeszedł na pozwanego z chwilą nabycia przez niego prawa użytkowania wieczystego, to zawezwanie do próby ugodowej dokonane przez powoda w marcu 2013 r. przerwało bieg przedawnienia wobec pozwanego (art. 123 k.c.). Wbrew twierdzeniom pozwanego, wezwanie do próby ugodowej dostatecznie indywidualizowało to roszczenie, bowiem wyraźnie wskazywało z jakiego tytułu jest to roszczenie i w jakiej wysokości powód się go domaga. Artykuł 123 § 1 pkt 1 k.c. łączy skutek w postaci przerwania biegu przedawnienia z dokonaniem czynności, która odpowiada przymiotom

w nim określonym, a nie z momentem doręczenia pozwu czy wniosku o zawiązanie do próby ugodowej (art. 184 k.p.c.). Dlatego też bez znaczenia są zarzuty odnoszące się do braku ustalenia przez Sąd Okręgowy daty doręczenia pozwanemu zawiązania do próby ugodowej.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. mając na uwadze fakt, iż apelacja odniosła skutek jedynie w niewielkim zakresie. Koszty zastępstwa procesowego zasądzono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 poz. 1804 ze zm.).