

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSA Barbara Baran
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 września 2015 r. sygn. akt I C 312/15

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

„I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 161 127,60 zł (sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sto dwadzieścia siedem złotych 60/100) z ustawowymi odsetkami opóźnienia

- od kwoty 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 780,72 zł od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 53.495,28 zł od dnia 4 października 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 54.276,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 52.509,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 11.665 zł (jedenaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”

2. oddala apelację strony pozwanej;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5 418 zł (pięć tysięcy czterysta osiemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Barbara Baran SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 1800/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska K. – w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wniosła o: I. zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 161.282,52 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste położonych w K. nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...) (jednostka ewidencyjna K., obręb (...))wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od kwot: 1) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty, 2) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty, 3) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty, 4) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty, 5) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, 6) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 7) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, 8) 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 9) 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, 10) 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 11) 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, 12) 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 13) 780,72 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, 14) 53.495,28 zł od dnia 4 października 2012 r. do dnia zapłaty, 15) 54.276,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 16) 52.509,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; II. zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenia strona powodowa wskazała, iż strona pozwana zobowiązana była i jest – z tytułu przedmiotowego użytkowania wieczystego – do uiszczania opłat rocznych do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego. Strona powodowa jako właściciel dwukrotnie wzywała stronę pozwaną do zapłaty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w/w działek w łącznej wysokości 161.282,52 zł, jednak bezskutecznie. Jako podstawę prawną swojego roszczenia strona powodowa wskazała przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 30 kwietnia 2014 r., sygn. akt I Nc 154/14, tut. Sąd uwzględnił w całości żądanie strony powodowej (k. 76).

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty (k. 136-140) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana przyznała, że (...) Sp. z o.o. stała się ich użytkownikiem wieczystym na podstawie umów wskazanych w pozwie. Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia części roszczeń strony powodowej – za lata od 2006 r. do 2011 r. – argumentując, iż skoro żądania uiszczenia opłaty rocznej z użytkowanie wieczyste działek nr (...) mają charakter roszczeń majątkowych o charakterze okresowym to zgodnie z art. 118 k.c. okres ich przedawnienia upłynął najpóźniej w dniu 31 marca 2014 r. Niezależnie od powyższego, zdaniem strony

pozwaniej, nie jest ona – jako użytkownik wieczysty wszystkich w/w działek - zobowiązana do zapłaty na rzecz Gminy K. jakichkolwiek opłat rocznych za przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego działek nr (...). Strona pozwana podniosła, iż roszczenia o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wraz z prawem użytkowania wieczystego zostały wniesione przez Gminę Miejską K. jako aport na kapitał zakładowy spółki Miejski Zakład (...) Sp. z o.o. (obecnie (...) Sp. z o.o.) na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 11 września 1997 r. i zawartej w jej wykonaniu umowy z dnia 21 października 1997 r. Następnie udziały posiadane przez Gminę Miejską K. w spółce Miejski Zakład (...) Sp. z o.o. zostały – na mocy umowy z 5 maja 1998 r. - sprzedane na rzecz (...) Sp. z o.o. w K.. W dniu 27 maja 1998 r. Gmina K. podpisała ponadto z Miejskim Zakładem (...) Sp. z o.o. protokół rokowań w sprawie zwiększenia wkładu niepieniężnego (aportu) poprzez przedłużenie z 50 do 99 lat okresu użytkowania wieczystego nieruchomości – w treści którego stwierdzono, iż „łączna wartość aportu wynosi 3.877.600,00 zł, co stanowi sumę skapitalizowanych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przez okres 50 lat gruntów w kwocie 214.390,00 zł oraz wartość budynków, budowli i innych urządzeń w kwocie 3.663.210,00 zł”. Wobec powyższego, zdaniem strony pozwanej, nie istnieją po stronie Gminy jakiegokolwiek roszczenia o zapłatę opłat rocznych za użytkowanie w/w nieruchomości aż do 2047 r. – roszczenia te wygasły, bo w zamian za wniesienie ich na kapitał zakładowy spółki Miejskie Zakłady (...) Sp. z o.o. strona powodowa objęła udziały w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki; przy czym fakt, że opłaty Gminie się nie należą aż do 2047 r. wynika ze wzajemnych rozliczeń Gminy i spółki, a nie ze zwolnienia z opłat. W przekonaniu strony pozwanej, uiszczenie przez nią opłat za użytkowanie wieczyste przyczyniłoby się w istocie do podwójnego wzbogacenia Gminy, co jest niedopuszczalne.

Wyrokiem z dnia 1 września 2015r. sygn.. akt I C 312/15 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 106.785 z ustawowymi odsetkami:

-od kwoty 780,72 zł od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 54.276,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 52.509,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty (pkt I),

oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6.474,90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Podstawą tego rozstrzygnięcia było przyjęcie następującego stanu faktycznego:

Strona powodowa Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości położonych w K. dzielnica P. (obręb 30):

- składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 3 a 68 m2, dla której Sąd Rejonowy dla K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (poprzednia księga wieczysta nr (...)) i z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 187 m2, dla której Sąd Rejonowy dla K.prowadzi księgę wieczystą nr (...) (poprzednia księga wieczysta nr (...));

- składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o pow. całkowitej 1,3012 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K.prowadzi księgę wieczystą nr (...); działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,2403 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K.prowadzi księgę wieczystą nr (...); oraz działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,0189 ha, dla której Sąd Rejonowy dlaK.prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Do dnia 10 października 2005 r. użytkownikiem wieczystym działki nr (...) i właścicielem znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń było Miejskie Przedsiębiorstwo (...) S.A. z siedzibą w K. (dalej: (...) S.A). Na mocy notarialnej umowy z dnia 10 października 2005 r. (...) S.A. sprzedało w/w prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z własnością znajdującego się na niej budynku produkcyjno-administracyjnego na rzecz pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. za cenę w łącznej kwocie 220.000 zł.

Do dnia 13 lutego 2009 r. użytkownikiem wieczystym działki nr (...) i właścicielem znajdującego się na niej budynku stacji transformatorowej było (...) S.A. z siedzibą w K.. Na mocy notarialnej umowy z dnia 13 lutego 2009 r.

(...) S.A. sprzedało w/w prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z prawem własności budynku stacji transformatorowej na rzecz pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. za cenę w kwocie 115.000 zł.

Do dnia 24 lipca 2002 r. użytkownikiem wieczystym działek nr (...) i znajdujących się na nich budynków było (...) S.A. z siedzibą w K.. Na mocy umowy z dnia 24 lipca 2002 r. (...) S.A. sprzedało w/w prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. .

Umową z dnia 21 października 1997 r. Gmina Miejska K. oddała w użytkowanie wieczyste na 50 lat nieruchomości składającą się z działek nr (...) (wówczas oznaczonych numerami (...)) spółce Miejski Zakład (...) Sp. z o.o. na cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego – urządzenia komunikacyjne oraz przeniosła własność znajdujących się na tych działkach budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości celem zabezpieczenia prawidłowego prowadzenia przez spółkę działalności w zakresie komunikacji miejskiej. Strony umowy ustaliły w pkt (...) aktu notarialnego z dnia 21 października 1997 r., Rep. A (...) iż wartość wnoszonego przez Gminę aportu wyniesie 3.877.600 zł, w tym wysokość skapitalizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – 214.390 zł. Uchwałą nr (...) z dnia 11 września 1997 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o. w K. podwyższyło kapitał zakładowy o wartość 3.877.600,00 zł, tj. 38.776 udziałów po 100 zł każdy, poprzez przekazanie spółce w użytkowanie wieczyste na okres 50 lat w formie aportu działek oraz przeniesienie własności budynków i budowli położonych na przedmiotowych działkach. Zgodnie z uchwałą, wartość, o którą podwyższa się kapitał zakładowy spółki to wysokość skapitalizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz wartość budynków, budowli i innych urządzeń. W dniu 27 maja 1998 r. został sporządzony protokół z rokowań pomiędzy (...) Sp. z o.o. w K. w sprawie zwiększenia wkładu niepieniężnego (aportu) Gminy poprzez przedłużenie z 50 do 99 lat okresu prawa użytkowania nieruchomości obejmującej działki (...) (wówczas oznaczone numerami (...)) na rzecz w/w Spółki. W §(...) protokołu strony uzgodniły, iż Miejski Zakład (...) będzie zwolniony z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w okresie do 23 października 2047 r., natomiast począwszy od 24 października 2047 r. Spółka ta zobowiązana będzie uiszczać opłaty roczne. Miejski Zakład (...) Sp. z o.o. zmienił następnie nazwę na (...) CENTRUM Sp. z o.o.

W dniu 25 czerwca 1998 r. Gmina Miejska K. zawarła ze spółką (...) Sp. z o.o. umowę zmiany umowy użytkowania wieczystego i przeniesienia własności, w treści której – w pkt. (...) – strony postanowiły, iż Gmina Miejska K. odda w użytkowanie wieczyste na 99 lat spółce (...) Sp. z o.o. nieruchomości na cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego – urządzenia komunikacyjne oraz przeniesie własność znajdujących się na tych działkach budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości celem zabezpieczenia prawidłowego prowadzenia przez spółkę działalności w zakresie transportu publicznego oraz działalności gospodarczej prowadzonej przez każdorazowego użytkownika wieczystego.

Na mocy notarialnej umowy z dnia 15 lipca 2003 r. (...) CENTRUM Sp. z o.o. sprzedała prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) na rzecz firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Z kolei na mocy notarialnej umowy z dnia 18 lipca 2011 r. firma (...) Sp. z o.o. sprzedała prawo użytkowania tychże działek na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

Pismami z dnia 25 października 2004 r. strona powodowa wypowiedziała ówczesnemu użytkownikowi wieczystemu (...) Sp. z o.o. dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej stanowiącą 1% wartości nieruchomości gruntowej i dotychczasową wysokość opłaty rocznej:

- za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...), stanowiącą kwotę 780,72 zł oraz zaproponowała z dniem 1 stycznia 2005 r. nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej, tj. 54.276,00 zł, powiększoną o podatek 22% VAT (11.940,72 zł), co dało łącznie nową opłatę roczną w wysokości 66.16,72 zł,

- za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), stanowiącą kwotę 744,18 zł oraz zaproponowała z dniem 1 stycznia 2005 r. nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej,

tj. 51.768,00 zł, powiększoną o 22% podatku VAT (11.388,96 zł), co dało łącznie nową opłatę roczną w wysokości 63.156,96 zł,

- za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), stanowiącą kwotę 11,34 zł oraz zaproponowała z dniem 1 stycznia 2005 r. nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej, tj. 741,00 zł, powiększoną o 22% podatek VAT (163,02 zł), co dało łącznie nową opłatę roczną w wysokości 904,02 zł. Na mocy orzeczeń z dnia 20 marca 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wnioski (...) Sp. z o.o. w W. o ustalenie, że podwyższenie przez Prezydenta Miasta K. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) jest nieuzasadnione. Uzasadniając swoje stanowisko Kolegium stwierdziło, iż gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym w/w firmy nie można zaliczyć – z uwagi na jego zagospodarowanie i podmiot go użytkujący – do żadnej z kategorii gruntów, dla których przewidziano stawkę 1% lub niższą .

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 listopada 2011 r., sygn. akt I C 355/09/P, Sąd Rejonowy dla K. oddalił powództwo firmy (...) Sp. z o.o. przeciwko Gminie Miejskiej K. o ustalenie, iż aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) jest nieuzasadniona. W pisemnych motywach wyroku Sąd Rejonowy wskazał m.in., iż do czasu, gdy użytkownikiem wieczystym w/w działek była spółka (...) Sp. z o.o., której jedynym udziałowcem była Gmina Miejska K., opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 1%, gdyż nieruchomość była oddana na cele publiczne – z chwilą zaś zbycia użytkowania wieczystego na rzecz firmy (...) Sp. z o.o., która nie realizuje celów publicznych i której udziałowcem nie jest Gmina Miejska K. uległ zmianie cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a tym samym odpadły podstawy do zastosowania stawki niższej niż 3% .

Pozwana spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. jest następcą prawnym Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o. w K..

W pismach z dnia 17 września 2012 r. i 17 grudnia 2012 r. skierowanych do Urzędu Miasta K. strona pozwana podniosła, iż Gminie K. nie przysługuje względem użytkownika wieczystego aż do 2047 r. roszczenie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...). W odpowiedzi, w pismach z dnia 10 grudnia 2012 r. i 28 stycznia 2013 r. strona powodowa wyjaśniła, że wcześniejsze zwolnienie Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o. (tj. poprzednika prawnego (...) Sp. z o.o.) było zwolnieniem indywidualnym i dotyczyło tylko tego podmiotu prawnego, natomiast spółka (...) Sp. z o.o. – nabywając umową z dnia 18 lipca 2011 r. prawo użytkowania wieczystego w/w działek, przejęła od zbywcy wszelkie zobowiązania, w tym obowiązek uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 8 listopada 2013 r. skierowanymi do spółki (...) Sp. z o.o. strona powodowa przypomniała, że: z dniem 1 stycznia 2010 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wynosi 11,22 zł (tj. 1% wartości gruntu), zaś z dniem 1 stycznia 2006 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wynosi 22,08 zł (tj. 1% wartości gruntu). Pismami z dnia 7 listopada 2013 r. i z dnia 10 grudnia 2013 r. strona powodowa wezwała spółkę (...) Sp. z o.o. do zapłaty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wszystkich w/w działek w wysokości 161.282,52 zł, jednak bezskutecznie.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny prawnej zaistniałego w sprawie bezspornego w zasadzie stanu faktycznego na tle przepisów dotyczących konieczności ponoszenia przez użytkownika wieczystego opłat na rzecz właściciela nieruchomości z tytułu korzystania z przedmiotu tegoż użytkowania, które to kwestie uregulowane są zarówno w Kodeksie cywilnym, jak i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518 – t. jedn. – dalej „u.g.n.”). Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza właścicielowi gruntu (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego) opłatę roczną. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 71 ust. 1 u.g.n., według którego za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ich wysokość ustala się w umowie według stawek określonych w ustawie. Przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego mają one charakter bezwzględnie obowiązujący. Sąd Okręgowy przywołał orzecznictwo wskazujące, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa. W razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego obowiązek wniesienia opłaty rocznej ulega podziałowi między dotychczasowego i nowego użytkownika wieczystego, proporcjonalnie do czasu, w którym prawo im przysługiwało.

Oplata roczna obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu. Bezsporne w sprawie było, iż pozwana Spółka jest w chwili obecnej użytkownikiem wieczystym wszystkich wymienionych w pozwie działek – prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) nabyła ona w dniu 10 października 2005 r. od (...) S.A. w K., prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) nabyła ona w dniu 13 lutego 2009 r. od (...) S.A. w K., prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) nabyła ona w dniu 18 lipca 2011 r. od firmy (...) Sp. z o.o. w W., zaś prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) nabyła ona w dniu 4 czerwca 2012 r. również od firmy (...) Sp. z o.o. w W.. W ocenie Sądu pierwszej instancji w pełni uzasadnione były roszczenia Gminy Miejskiej K. o uiszczenie przez stronę pozwaną na jej rzecz opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek nr (...). Zdaniem Sądu okoliczność związana z w niesieniem aportu i podwyższenia kapitału zakładowego spółki Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o. oraz fakt, że, strona powodowa objęła w 1997 r. udziały w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki nie uchyła obowiązku uiszczenia opłat rocznych przez aktualnego użytkownika wieczystego jakim jest (...) Sp. z o.o. O charakterze w/w aportu Gminy do Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o. wypowiedziały się już bowiem Sądy obydwu instancji w sprawie sygn. I C 355/09/P ((...)), które uznały, iż przedmiotem w/w aportu nie były skapitalizowane opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego a samo prawo użytkowania wieczystego, zaś zwolnienie Miejskiego Zakładu (...) do 2047 r. miało charakter indywidualny – to stanowisko doprowadziło w/w Sądy do konkluzji, że Gminie Miejskiej K. przysługiwało prawo do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego względem ówczesnego użytkownika, tj. firmy (...) Sp. z o.o. Sądy te trafnie również zwróciły uwagę na problem, czy wierzytelności przyszłe, jakimi są skapitalizowane opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, mają w ogóle zdolność aportową w myśl art. 14 § 1 k.s.h. – kwestia ta budzi istotne wątpliwości. Podzielając poglądy w/w Sądów, należy zatem na gruncie niniejszej sprawy wskazać, iż skoro uprawnienie w postaci zwolnienia od konieczności ponoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek nr (...) miało charakter indywidualny i dotyczyło tylko poprzednika prawnego pozwanej spółki (...) Sp. z o.o., które nie przysługiwało już kolejnemu nabywcy tj. firmie (...) Sp. z o.o., to tym samym nie mogło ono zostać następnie przekazane umownie z powrotem na pozwaną spółkę (...) Sp. z o.o. Zdaniem Sądu, pozwana Spółka nabywając - od firmy (...) Sp. z o.o. – prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) przejęła od zbywcy wszelkie zobowiązania z tym związane, a zatem również obowiązek uiszczania stosownych opłat rocznych na rzecz właściciela nieruchomości. W tym stanie rzeczy, zasadne – w przekonaniu Sądu – jest domaganie się przez stronę powodową uiszczenia przez pozwaną Spółkę na jej rzecz żądanej w pozwie kwoty 54.276,00 zł z tytułu użytkowania w/w trzech działek, na którą składa się kwota 780,72 zł za okres do dnia 31 marca 2012 r. (kwota należna za okres sprzed wypowiedzenia dotychczasowej opłaty) oraz kwota 53.495,28 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia 4 października 2012 r. (zgodnie z żądaniem pozwu). Zasadność zaś roszczeń strony powodowej w zakresie żądania uiszczenia przez stronę pozwaną należności z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...), które nie były przedmiotem aportu Gminy nie budziła wątpliwości a wysokość opłaty rocznej w łącznej kwocie 52.509,00 zł, została potwierdzona ostatecznymi i prawomocnymi orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 20 marca 2009 r.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wymienionych w pozwie nieruchomości łączną kwotę 106.785,00 zł (tj. 54.276,00 zł + 52.509,00 zł) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi – zgodnie z żądaniem pozwu – od kwoty 780,72 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 53.495,28 zł od dnia 4 października 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 54.276,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 52.509,00 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. W zakresie natomiast, w jaki roszczenia strony powodowej nie znalazły usprawiedliwienia w okolicznościach niniejszej sprawy – Sąd wniesione powództwo oddalił. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 100 k.p.c. Przy stosunkowym rozliczeniu Sąd uwzględnił, że strona powodowa wygrała sprawę w 66% .

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Gmina Miejska K. zaskarżyła orzeczenie w pkt I i III zarzucając

1) brak podstaw faktycznych i prawnych do oddalenia żądania zasądzenia kwoty 549342,60zł tj zakwestionowała podstawy do uwzględnienia zarzutu przedawnienia . Podniosła, że zarzut przedawnienia podniesiony w sprzecznie dotyczył należności za lata 2006-2011. Kwoty objęte przedawnieniem za poszczególne lata to zdaniem strony

powodowej po zsumowaniu dają jednak kwotę 154,92zł . Tym samym zasądzona powinna być suma opłat rocznych za lata 2012-2013r. tj 161127,60zł zamiast 106785zł.

2) błędne przyjęcie , że Gmina przegrała sprawę w 66% w sytuacji gdy przegrała sprawę tylko 1 % co winna znaleźć wyraz w rozstrzygnięciu o kosztach procesu.

Strona powodowa wniosła o zmianę wyroku w pkt I i zasądzenie ona jej rzecz od strony pozwanej kwoty 161.127,60 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 22,08 zł od dnia 1kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 22,08 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 11,22 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 780,72 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 53.495,28 zł od dnia 4 października 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 54.276 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 52.509 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty a ponadto

wniosła o zmianę wyroku w pkt III i zasądzenie na rzecz strony powodowej kwoty 11665zł tytułem zwrotu kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do późniwnego rozpoznania.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo zarzucając :

1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 par. 1 k.p.c. przez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, tj. uznanie, że o charakterze aportu Gminy do Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o.. wypowiedziały się Sądy obu instancji (Sąd Rejonowy dla K. i Sąd Okręgowy w Krakowie) w sprawie sygn. IC 355/09/P (II Ca 345/12 - II instancja), które uznały, iż przedmiotem w/w aportu nie były skapitalizowane opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego a jedynie samo prawo użytkowania wieczystego, zaś zwolnienie Miejskiego Zakładu (...) do 2047 r. miało charakter indywidualny, podczas gdy w rzeczywistości Sąd Rejonowy tego nie rozstrzygał lecz stał wówczas na stanowisku , iż w toku sprawy o ustalenie wysokości opłaty nie ustala się wymagalności roszczenia o zapłatę, a kognicja sądu ograniczona jest do ustalenia wartości nieruchomości, stawki procentowej oraz wysokości opłaty. Podnoszone przez powoda ((...)) argumenty powinny być zatem podniesione w toku procesu zapłatę , Nie doszło więc do dokonania ustaleń czy zwolnienie Miejskiego Zakładu (...) do 2047 miało charakter indywidualny. Zdaniem zaś pozwanej o takim zwolnieniu nie mogło być mowy.

2) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń, że prawo użytkowania wieczystego działek (...) nie stanowiło przedmiotu jakiegokolwiek aportu, podczas gdy działki te tak samo jak działki (...) stanowiły aport Gminy,

3) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa, w szczególności nie wskazanie, na jakiej podstawie Sąd przyjął, że istniało indywidualne zwolnienie z ponoszenia opłat mimo, że jest to kwestia kluczowa dla rozstrzygnięcia.,

4) naruszenie art. 328§2 k.p.c. w zw. z art. 14 §1 k.s.h. poprzez niewyjaśnienie kwestii zdolności aportowej skapitalizowanych opłat za użytkowanie wieczyste .

Strona pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów procesu.

Rozpoznając obie apelacje Sąd drugiej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na faktach przytoczonych w uzasadnieniu rozstrzygnięcia, z tą zmianą że na podstawie decyzji z dnia 27 września 1999r.(...) (...) (...) , że działki (...) powstały z podziału działki (...) i zważył co następuje:

Działka nr (...) była przedmiotem aportu co wynika z umowy użytkowania wieczystego z dnia 21 października 1997r. Rep A Nr (...) (k-143) . Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy ustalił, że działka (...) odpowiada działkom oddanym w użytkowanie wieczyste Miejskiemu Zakładowi (...) Spółce z o.o. w K. (k199/2). Częściowe podzielenie zarzutu apelacji nie zmienia zasadniczych podstaw rozstrzygnięcia.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia zarzutu pozwanej co do obowiązku uiszczenia opłaty w zakresie działek stanowiących wcześniej przedmiot użytkowania wieczystego Miejskiego Zakładu (...) Sp. z o.o. wskazanych w akcie notarialnym Rep A Nr (...) (k-142) była wykładnia umowy użytkowania wieczystego i przeniesienia własności użytkowania wieczystego i przeniesienia własności w wykonaniu uchwał o podniesieniu kapitału Miejskiego Zakładu (...) Spółki z o.o. Strony nie zaoferowały dowodów innych niż treść wskazana dokumentach na okoliczność wykładni oświadczeń, stąd wola stron musi zostać oceniona na podstawie językowych metod wykładni dokumentów przy uwzględnieniu okoliczności zawarcia tej umowy. Treść dokumentów oraz cel umowy jednoznacznie wskazuje, że przedmiotem umowy było zwiększenie kapitału poprzez oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wierzytelność z tytułu przyszłych opłat jako prawo majątkowe nie było przedmiotem aportu a jedynie prawo rzeczowe, którego wartość określono poprzez wskazanie skapitalizowanie opłat rocznych zwalniając jednocześnie od ich uiszczenia Miejski Zakład (...) Spółkę z o.o. w K.. Opłaty roczne natomiast służyły jako miernik wartości aportu co literalnie wynika z z punktu V aktu notarialnego z dnia 21 października 1997r. Jeżeli spółka Miejski Zakład (...) Sp. z o.o. w K. (...) korzystała ze zwolnienia z opłat to mogło mieć jedynie charakter indywidualny i było związane ze statutem spółki (...) jako osoby prawnej, której właścicielem była Gmina. Status jednoosobowej spółki gminnej wynika z aktu notarialnego Rep. A Nr (...). Po zbyciu części udziałów w spółce na rzecz (...) Spółki z o.o. w K. (k-145-151) i dokonaniu uzgodnień wynikających z rokowań (k-152-154) doszło do zmiany umowy użytkowania wieczystego i przedłużenia okresu. Jednocześnie zgodnie z z punktem (...) aktu notarialnego Rep. A Nr (...) Miejski Zakład (...) Spółka z o.o. po zmianach własnościowych nadal miał korzystać ze zwolnienia z opłat do 2047r. Wprowadzenie tego postanowienia protokołu rokowań do umowy użytkowania wieczystego wskazuje, że samo wniesienie aportu nie tworzyło podstawy do zwolnienia. Jak jednak wynika z protokołu rokowań k-152 wydłużenie okresu użytkowania wieczystego dla Miejskiego Zakładu (...) Spółki z o.o. związane było z celem prawidłowego prowadzenia działalności z zakresu transportu publicznego, z tym więc też należy wiązać zobowiązanie wyrażone względem użytkownika wieczystego w(...) protokołu, że Miejski Zakład jest zwolniony od opłat do 24 października 2047r. Gmina zmieniła umowę użytkowania wieczystego aktem notarialnym z dnia 5 czerwca 1998r. i ten protokół stanowił podstawę zmiany umowy użytkowania wieczystego k-173 akt I C 355/09/P/. Wynikające stąd zwolnienie indywidualne od opłat przysługujące Miejskiemu Zakładowi (...) Spółki z o.o. (po zmianie nazwy (...) Centrum spółce z o.o.) wygasło jednak po zbyciu tego prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...) Sp. z o.o. Zbycie użytkowania wieczystego doprowadziłoby do utraty zwolnienia i powstanie obowiązku nabywcy do uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste. Odwołać się tu należy do stanowiska wyrażonego w wyroku SN z dnia 8 maja 2015r. sygn.. akt III CSK 274/14 Lex Nr 1723775, że contra lege jest wykładnia, iż kolejne podmioty nabywające użytkowanie wieczyste wniesione tytułem aportu są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Kwestia obowiązku opłaty rocznej nie jest wprawdzie badana w sprawie o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej nie jest uzasadnione, jednakże w takiej sprawie badana jest zasadność zmiany wysokości opłaty. W zależności od oceny zasadności wypowiedzenia może w takiej sprawie zapaść zgodnie z art. 79 ust. 3 rozstrzygnięcie o ustaleniu nowej wysokości opłaty, może też zostać wydane rozstrzygnięcie o oddaleniu powództwa (na etapie postępowania przed Kolegium oddalenie wniosku). Według art. 366 k.p.c. granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej wyznacza przedmiot rozstrzygnięcia i jego podstawa faktyczna. Podstawa faktyczna powództwa (...) Sp. z o.o. w sprawie I C 355/09/P określona we wniosku skierowanym do Kolegium w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.201r. poz. (...) , dalej u.g.n.) określała granice przedmiotowe

powództwa (art. 80 ust. 2 u.g.n.) . Powództwo to opierało się także na twierdzeniu, że Gminie nie należy się żadna opłata ponieważ Gmina już je raz otrzymała albowiem opłaty te zostały wniesione według twierdzeń powoda tytułem aportu do spółki. Z przepisu art. 79 ust. 4 w zw. z art. 79 ust. 8 wynika, że w przypadku oddalenia powództwa obowiązuje opłata zaoferowana przez właściciela nieruchomości. Prawomocnością materialną takiego orzeczenia wynikająca z art. 365§1 k.p.c. w zw. z art. 79 ust. 4 u.g.n. musi prowadzić do wniosku że (...) Sp. z o.o. w zakresie rozstrzygniętym w sprawie I C 355/09/P nie przysługiwało zwolnienie od opłat, lecz od 1 stycznia roku następującego po wypowiedzeniu spółka ta miała obowiązek uiszczenia opłat wynikających z wypowiedzenia. Automatycznie więc kolejny nabywca czyli pozwana (...) Spółka z o.o. w K. ma obowiązek uiszczenia opłaty albowiem przysługującej jej wcześniej zwolnienie indywidualne ustało z chwilą zbycia prawa. Nie mogło ono odżyć na skutek kolejnej umowy i nabycia ponownie prawa użytkowania wieczystego w drodze nowej czynności prawnej. Podstawa taka nie wynika ani z woli właściciela ani też z normy prawnej. Strona pozwana nie wykazała też by nadal aktualna była przyczyna zwolnienia tj realizacja prowadzenia działalności z zakresu transportu publicznego . Ponadto zbywając użytkowanie wieczyste pozwana uzyskała cenę sprzedaży więc otrzymała ekwiwalent odpowiadający wartości użytkowania wieczystego. Argumenty więc mające wskazywać na wzbogacenie gminy udziałami w spółce obejmowanymi po podwyższeniu kapitału nie mogą być decydujące. Strona pozwana ma więc obowiązek uiszczenia opłat. Wynikająca z art. 71 ust. 1 u.g.n podstawa tego obowiązku w odniesieniu do pozostałych gruntów, które nie były wcześniej przedmiotem użytkowania wieczystego spółki Miejskiego Zakład (...) Spółki z o.o. w K. (dz. (...)),nie budziła w sprawie żadnych wątpliwości. Nie była kwestionowana wysokość opłat sprzed wypowiedzenia jak też wysokość opłat wskazanych w wypowiedzeniu. Opłaty roczne wynosiły odpowiednio odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych numerami. nr.:

- dz. (...) = 780,72zł do dnia 31 grudnia 2004r. a na skutek wypowiedzenia od 1 stycznia 2005r. = 54276zł (wyrok Sadu Okręgowego z dnia 13 września 2012r. Gmina uznawała jednak, że pozwana za okres do dnia 31 marca 2012r. ma obowiązek uiszczać poprzednia opłatę tj 780zł a 43495,28zł zł od 1 października 2012r. za następne lata ma być płacona opłata do dnia 31 marca każdego kolejnego roku łącznie 54276zł , k-72)

- dz.(...)=11,22zł od 1 stycznia 2010r.,

- dz. (...)= 22,08zł od dnia 1 stycznia 2006r.

-dz.(...)51768zł od dnia 1 stycznia 2005r. (orzeczenie kolegium z dnia 20 marca 2009r).

- działki (...) =741zł od dnia 1 stycznia 2005. (orzeczenie Kolegium Odwoławczego z dnia 20 marca 2009r. od dnia 1 stycznia 2013r. miała być uiszczana opłata łącznie w kwocie 52509zł za działki (...).

Wynikający z art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Data złożenia wniosku o wpis użytkowania wieczystego nie była badana w sprawie jednakże ustalona przez Sąd Okręgowy data nabycia prawa użytkowania wieczystego wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie była przedmiotem zarzutów procesowych .

Należy więc przyjąć, że obowiązek uiszczenia opłat ciążył na pozwanej od chwili nabycia gruntu a więc w odniesieniu do:

- działek (...) od dnia 18 lipca 2011r.

-działki (...) od 10 października 2005r,

-działki (...) od dnia 13 lutego 2009r.

-działki (...) od dnia 4 czerwca 2012r.

Wymagalność opłaty za dany rok następuje w dniu 31 marca tego roku. Właściwy organ może jednak określić inny termin uiszczenia opłaty (art. 74 ust. 1 u.g.n.).

Oplaty roczne ulegają na podstawie art. 118 k.c. trzyletniemu terminowi przedawnienia. Pozew wniesiono 10 kwietnia 2014r. Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia. To oznacza, że przedawnieniu uległy należności wymagalne w dniu 10 kwietnia 2011r. Należności więc za działki (...) za lata 2005-2011r. przedawniły się. Nie mogły natomiast przedawnić się należności za 2012 r. Sąd Apelacyjny uznaje, że pozwana była zobowiązana do uiszczenia opłat rocznych wynikających z wypowiedzeń wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w tym także opłatę ukształtowaną skutecznym wypowiedzeniem wysokości opłaty, co zostało potwierdzone prawomocnie w sprawie I C 355/09/P. Strona powodowa liczy wymagalność podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste działek (...) korzystniej dla pozwanej niż wynika to przepisów. Tu Sąd apelacyjny zwraca uwagę, że nowelizacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nastąpiła w toku sprawy I C 355/09/P. Ma więc zastosowanie art. 77ust. 2 litera a u.g.n. wprowadzony od 1 października 2011r. ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110). Złożenie wniosku do Kolegium kwestionujące podwyższenie opłaty nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości. 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. Strona powodowa mogła więc od kolejnego nabywcy żądać opłaty należnej na skutek wypowiedzenia skierowanego do poprzednika tj (...) już za cały 2011r. i 2012r. Powódka żądała podwyższonej opłaty jednak dopiero od października 2012r. Strona powodowa mogła też żądać wyższych kwot w odniesieniu do opłat objętych wypowiedzeniem weryfikowanym przez Kolegium. Trzyletni termin przedawnienia roszczenia nie mógł więc upłynąć co do należności wymagalnych w 2012r. tym bardziej w aspekcie trwania procesu sądowego w sprawie I C 355/09/P.

Strona pozwana ma więc obowiązek zapłaty :

Za użytkowanie wieczyste dz. (...)

11,22zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012r,

11,22zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013r,

Za użytkowanie wieczyste dz. (...)

22,08 zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012r,

22,08zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013r,

Za użytkowanie wieczyste działek (...)

789,72zł od dnia 1 kwietnia 2012r.

53495,28zł od dnia 4 października 2012r. (tak wymagalność określił powód)

54276zł od dnia 1 kwietnia 2013r.

Za użytkowanie wieczyste działek (...)

52509zł od dnia 1 kwietnia 2013r.

Łącznie ma więc zapłacić 161127,60 zł co oznacza zasadność apelacji strony powodowej.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w tym postanowienie o kosztach procesu na podstawie art. 386§1 k.p.c. zgodnie z żądaniem strony powodowej a apelację strony pozwanej oddalił na podstawie art. 385

k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. przy zastosowaniu § 2, §6 pkt 6 i §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. 2013r. poz. 490 ze zm.) oraz w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015r. poz. 1804). Zasądzono od strony pozwanej jako przegrywającej kwotę 5418zł (opłata 2718zł + wynagrodzenie pełnomocnika 2700zł).

SSA Barbara Baran SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg