

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 17.323,92 złotych z odsetkami:

a) ustawowymi w rozumieniu art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 roku – za okres od dnia 2 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,

b) ustawowymi za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku – za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana, zarzucając mu naruszenie:

- art. 117 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 118 k.c. i art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji tego nie uwzględnienie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, w sytuacji, gdy opłata roczna za użytkowanie wieczyste wnoszona do dnia 31 marca każdego roku w całym okresie użytkowania wieczystego, pozostaje świadczeniem okresowym, a co za tym idzie, w myśl art. 118 k.c. ulega 3 letniemu terminowi przedawnienia, a zatem mając na uwadze, że przedmiotem roszczeń w niniejszej sprawie są opłaty roczne za użytkowanie wieczyste za rok 2009 i 2010, które stały się wymagalne w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi III Wydziałem Cywilnym wydanym w sprawie III C 1309/09 z dnia 11 grudnia 2011 roku, natomiast pozew w niniejszej sprawie wniesiony został dopiero we wrześniu 2015 roku, to zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia należało uznać za uzasadniony, albowiem termin przedawnienia roszczeń dochodzonych w sprawie upłynął już w grudniu 2014 roku;

- art. 125 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji tego przyjęcie, iż w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia V Ł. III Wydziału Cywilnego z dnia 11 grudnia 2011 roku termin przedawnienia roszczeń objętych żądaniem pozwu wynosi 10 lat, w sytuacji gdy wskazany wyrok został wydany w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która jednakże jako świadczenie okresowe, które staje się wymagalne wraz z nadejściem każdego roku w okresie trwania użytkowania wieczystego, zgodnie z przepisem art. 118 k.c. ulega trzy letniemu terminowi przedawnienia, zaś z drugiej strony, przyjęcie powyższego stanowiska Sądu I instancji prowadziłoby do nieważności niniejszego postępowania, skoro roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie stwierdzone zostały prawomocnym orzeczeniem sądu.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył , co następuje:

Apelacja okazała się zasadna, skutkując zmianą zaskarżonego orzeczenia i oddaleniem powództwa.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2009-2010 wraz z ustawowymi odsetkami. Natomiast apelujący nie kwestionował żądania zarówno co do zasady jak i wysokości, podnosząc jedynie zarzut przedawnienia roszczenia.

Odnosząc się do zgłoszonego przez apelującego zarzutu przedawnienia wskazać należy, że zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Uznać zatem należy, iż roszczenie z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, jako roszczenie okresowe, płatne – zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, ulega przedawnieniu w terminie 3 lat. Tym bowiem różni się świadczenie okresowe od jednorazowego, spełnianego sukcesywnie, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. Pogląd taki dominuje także w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, wyrok SA w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2013r., I ACa 1337/12).

Obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania umowy, a termin wymagalności upływa z dniem 31 marca danego roku. Z tych względów roszczenie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jako roszczenia okresowe ulegają przedawnieniu z upływem lat 3 i takiemu samemu przedawnieniu ulegają roszczenia odsetkowe.

W rozpoznawanej sprawie, roszczenie o zapłatę dochodzonej w niniejszej sprawie opłaty za lata 2009 - 2010 nie stało się wymagalne odpowiednio 1 kwietnia 2009 r. oraz 1 kwietnia 2010 r. z uwagi na toczący się, na podstawie przepisu art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, proces o ustalenie. Ostatecznie wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie od 1 stycznia 2009 r. w wysokości 11.700 zł rocznie została ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Ś. w Ł. z dnia 21 grudnia 2011 r., prawomocnym od dnia 7 lutego 2012 r. Dlatego też dopiero dzień 8 lutego 2012 r. jest datą wymagalności opłat za wieczyste użytkowanie za lata 2009-2010 w kwocie przenoszącej wysokość dotychczasowej opłaty tj. kwoty 5.668,80 zł.

Powszechnie przyjmuje się zarówno w piśmiennictwie jak i orzecznictwie, że powództwo rozpoznane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, ponieważ sąd ustala nową stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego. Przy czym stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Tym samym roszczenia powoda za lata 2009-2010 w części dochodzonej pozwem a obejmującej nadwyżkę ponad ustaloną poprzednio wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przedawniły się z dniem 8 lutego 2015 r., (3 lata od dnia wymagalności tj. od 8 lutego 2012 r.). Powód nie wytoczył powództwa o nie do tej daty, bowiem złożył pozew dopiero w dniu 2 września 2015 r.

Mając na uwadze ww. datę złożenia pozwu, uznać należy, że dochodzone roszczenia obejmujące nadwyżkę ponad poprzednio obowiązującą stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste uległy przedawnieniu. Wymagalność wyższej opłaty za wieczyste użytkowanie obowiązującej od stycznia 2009 r. datuje się bowiem z dniem prawomocności wyroku ustalającego wysokość tej opłaty tj. z dniem 8 lutego 2012 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w punkcie II wyroku oparto o treść art. 98 k.p.c. Pozwana wygrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, stąd powód winien zwrócić jej poniesione koszty w postaci opłaty od apelacji w kwocie 867 zł.