

Sygn. akt I ACa 1078/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska – Farion

SO del. Agnieszka Wachowicz – Mazur (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Szyszka

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K.- (...) spółce jawnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 stycznia 2015 r., sygn. akt XXIV C 549/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1 w części w ten sposób, iż oddala powództwo o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 30.383,80 zł (trzydzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) od dnia 01 kwietnia 2011r. do dnia 26 marca 2013r. oraz od kwoty 30.383,80 zł (trzydzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) od dnia 01 kwietnia 2012r. do dnia 26 marca 2013r.;
2. oddala apelację w pozostałym zakresie;
3. zasądza od K.- (...) spółki jawnej z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Katarzyna Polańska – Farion Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz – Mazur

UZASADNIENIE

Pozwem z 20 marca 2014 roku (...)W. wniosło o zasądzenie, nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, na jego rzecz od pozwanej K.- (...) Spółki Jawnej kwoty 91.151,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- 1) od kwoty 30.383,80 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- 2) od koty 30.383,80 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3) od koty 30.383,80 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana na mocy aktu notarialnego z dnia 29 października 2010 r., Repertorium (...) nabyła od spółki (...) S.A. z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 78a 74 m⁽²⁾ wraz z własnością wzniesionych na tej działce budynków. Pismem z dnia 21 kwietnia 2011 roku powód zawiadomił pozwaną o obowiązku wnoszenia od dnia 01 stycznia 2011 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 44.458,59 zł. Pismo zostało odebrane przez pozwaną w dniu 29 kwietnia 2011 r. Następnie pismem z dnia 8 maja 2013 roku, doręczonym pozwanej w dniu 14 maja 2013 r., powód zawiadomił pozwaną o konieczności wniesienia różnicy w opłacie za lata 2011-2013, w związku z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie o sygn. (...) z dnia 12 lutego 2013 r., zgodnie z którym opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) wynosi 74.842,40 zł. Pismem z dnia 29 lipca 2013 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty, dochodzonej niniejszym pozwem i pomimo skutecznego doręczenia pozwanej wezwania w dniu 8 sierpnia 2013 r. nie uiściła ona zaległej opłaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 marca 2014 roku o sygn. akt XXIV Nc 65/14 Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny nakazał pozwanej K.- (...) Spółce jawnej z siedzibą w W., aby zapłaciła na rzecz powoda (...) W. kwotę 91.151,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 30.383,80 zł – od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 30.383,80 zł – od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, 30.383,80 zł – od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, oraz kwotę 4.740 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw (k. 38 – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o odrzucenie pozwu oraz umorzenie postępowania z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej. Z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia pierwszego żądania, pozwana wniosła o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy o wznowienie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (dalej: SKO) w W. sygn. akt(...). W uzasadnieniu wskazała, że dnia 29 października 2010 r. aktem notarialnym kupiła od (...) S.A. z siedzibą w W. użytkowanie wieczyste dz. ew. (...) przy ul. (...) w W. i od tego dnia do dnia 22 listopada 2013 r. była użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Do maja 2013 roku, pozwana nie wiedziała nic i nie była uczestnikiem postępowania zawisłego przed SKO w W. w sprawie o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki przy ul. (...) w W. jest nieuzasadnione. Niezwłocznie po otrzymaniu, w maju 2013 r., wezwania do zapłaty od powoda, pozwana wszczęła procedurę wznowienia powyższego postępowania przed SKO w W., które to jest w toku z uwagi na złożenie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.. W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego odnośnie odrzucenia pozwu i umorzenia postępowania pozwana podniosła, iż w sprawie z wniosku (...) S.A. z siedzibą w W. o ustalenie za nieuzasadnione podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. gruntu, rozpoznawanej przez SKO w W. wydano 12 lutego 2013 r. orzeczenie oddalające wniosek (nr sprawy (...)), które jest prawomocne i po zaopatrzeniu go w klauzulę wykonalności stanowić będzie tytuł egzekucyjny przeznaczony do wykonania w drodze egzekucji sądowej. Powyższa okoliczność, w ocenie pozwanej, powoduje niedopuszczalność drogi sądowej, skutkiem czego powinno być odrzucenie pozwu i umorzenie niniejszego postępowania (sprzeciw k. 42-62).

W ustosunkowaniu się do powyższego żądania pozwanej, powód w piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2014 roku (data nadania w placówce pocztowej), zakwestionował jakoby wskazane przez pozwaną okoliczności mogły uzasadniać odrzucenie pozwu, czy też stanowić podstawę zawieszenia niniejszego postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko powód w pierwszej kolejności potwierdził, że 12 lutego 2013 r. w sprawie o sygn. akt(...), SKO w W. wydało orzeczenie oddalające wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działkę ew. (...) z obrębu(...) było nieuzasadnione. Powód podniósł przy tym, iż postępowanie

przed SKO toczyło się z wniosku Spółki (...) S.A. z siedzibą w W. i to ona była stroną tego postępowania. Tym samym SKO mogło nadać klauzulę wykonalności wyłącznie przeciwko powyżej wskazanej spółce. Jednakże spółka ta nie była użytkownikiem wieczystym nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu albowiem w dniu 29.10.2010 r. zbyła ona prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz pozwanej. Natomiast, ani w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ani w żadnym innym akcie normatywnym nie ma przepisu, który umożliwiłby stosowanie do klauzul wykonalności nadawanych przez SKO przepisów kodeksu postępowania cywilnego, a tym samym uprawniał do odpowiedniego stosowania art. 788 k.p.c. Zatem powód, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, może dochodzić na drodze sądowej opłaty rocznej od użytkownika wieczystego, którym w okresie od 2010 r. do 2013 r. była pozwana spółka (...) & S. Sp.j. z siedzibą w W.. Powód zaznaczył także, że brak jest podstawy prawnej do zawieszenia niniejszego postępowania. Powód uzasadniając swoje stanowisko podniósł, iż postępowanie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym zainicjowane skargą na odmowę wznowienia postępowania przed SKO nie jest postępowaniem cywilnym, od którego przepis art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. uzależnia możliwość zawieszenia postępowania. Ponadto postępowanie to, toczy się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym, nie zaś przed organem administracji i nie zostanie ono zakończone wydaniem decyzji, o której mowa w art. 177 § 1 pkt. 3 k.p.c. (pismo procesowe k. 77-84).

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na rozprawie w dniu 27 stycznia 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny oddalił wniosek o zawieszenie postępowania.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 stycznia 2015r.

1. zasądził od pozwanej (...) spółka jawna z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 91 151, 38 (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści osiem groszy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 30 383,80 (trzydzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) złotych za okres od 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 30 383,80 (trzydzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) złotych za okres od 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 30 383,80 (trzydzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) złotych za okres od 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

2. zasądził od pozwanej (...) spółka jawna z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 4 740 (cztery tysiące siedemset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od przedmiotowego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości. Strona pozwana zarzuciła temu rozstrzygnięciu naruszenie przepisów:

a) art. 379 pkt 1) Kodeksu postępowania cywilnego (dalej „k.p.c.”) w zw. z art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art 79 ust. 3, 4, i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez merytoryczne rozpoznanie mniejszej sprawy przez Sąd I instancji, w sytuacji gdy droga sądowa jest niedopuszczalna, a powód powinien dochodzić swojej należności na podstawie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 12 lutego 2013 r. nr sprawy: (...) po jego zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności

b) art. 177 § 1 pkt 3) k.p.c. w zw. z art. 394 § 1 pkt 6) k.p.c. i art. 354 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie przed zamknięciem przewodu sądowego i nie wydanie postanowienia w przedmiocie zawieszenia postępowania w sytuacji kiedy Sąd I instancji miał taki obowiązek, a postanowienie w tym przedmiocie może być zaskarżone przez strony, a rozstrzygnięcie sprawy o wznowienie postępowania przed SKO w W., ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nie wiedząc o trwającym postępowaniu w sprawie podwyższenia opłaty, pozwana spółka jako użytkownik wieczysty od końca 2010 r. nie była uczestnikiem tego postępowania i nie miała możliwości wpływania na bieg oraz efekt końcowy

sprawy o ustalenie nowej opłaty rocznej. Ewentualne wznowienie postępowania przed SKO w W. mogłoby mieć oczywisty i fundamentalny wpływ na zasadność roszczenia powoda o zapłatę opłaty rocznej przez powoda.

W związku z powyższymi wniosła o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i umorzenie postępowania w niniejszej sprawie, . 2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za postępowanie w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego przez adwokata wg norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej i na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 177 § 1 pkt 3) wniosła również o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia postępowania o wznowienie postępowania przed SKO w W. nr sprawy (...), a także ewentualnie wznowionego w tej sprawie postępowania o ustalenie, że podwyżka opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była niezasadna.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W związku z tym sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku zgodnie z art. 387 § 2¹ k.p.c. zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna i na uwzględnienie nie zasługuje.

Z literalnej wykładni przepisów art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741, tekst jedn. z dnia 30 października 2015 r. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm., w dalszej części uzasadnienia wskazywanej jako u.g.n.) w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego. Poczynając od dnia 5 grudnia 1990 r. - z uwagi na treść art. 42 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami (...) - nie można już przyjmować, że obowiązek uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynika, jak miało to miejsce uprzednio, z decyzji. Wynika on bowiem z umowy, która rodzi stosunek cywilnoprawny. Przed dniem 5 grudnia 1990 r. charakter prawny opłaty za użytkowanie wieczyste był przedmiotem rozbieżnych poglądów, natomiast po wprowadzonych w wymienionej dacie zmianach, zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przeważa zapatrywanie, że opłata ta ma charakter cywilnoprawny (por. uchwałę SN z dnia 8 lutego 1994 r. III CZP 188/93, nie publ., kom. do art. 79u.g.n. Gerard Bieniek, Mirosław Gdesz).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego problem w niniejszej sprawie dotyczył dokonania prawidłowej wykładni art. 79 ust. 9 u.g.n., który stanowi, że SKO ma prawo wydanemu przez siebie orzeczeniu lub ugodzie nadać klauzulę wykonalności, podlegającą wykonaniu w drodze egzekucji sądowej.

Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z dnia z 2012-08-02, I OSK 808/12 w myśl art. 79 ust. 9 u.g.n. orzeczenie lub ugoda, której Samorządowe Kolegium Odwoławcze nadało klauzulę wykonalności, podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej, co jest konsekwencją cywilnego charakteru sprawy rozpoznawanej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Dochodzenie roszczeń o zapłatę poszczególnych opłat rocznych następuje na drodze sądowej przed sądami powszechnymi. Nadanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniu lub ugodzie klauzuli wykonalności nie następuje w drodze rozstrzygnięć wskazanych w art. 3 § 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.), nie może też być uznane za akt lub czynność z zakresu administracji publicznej dotyczące uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa, skoro stanowi element sprawy cywilnej.

Zarówno więc orzeczenie, jak i jakiegokolwiek inne czynności podejmowane przez samorządowe kolegia odwoławcze w tego rodzaju postępowaniu nie podlegają kontroli sądowoadministracyjnej (por. wyrok Naczelnego Sądu

Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2007 r., I OSK 306/06 i postanowienie tego Sądu z dnia 26 stycznia 2012 r., I OSK 6/12).

Na uwagę w niniejszej sprawie zasługuje wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w R. z dnia 20.12.2011r., II (...), który stanowi, że jeżeli orzeczenie SKO zawiera zapis, "że ustalona roczna opłata płatna jest z góry w terminie do 31 marca każdego roku bez dodatkowego wezwania na wskazane konto, w przypadku nie uiszczenia należności w terminie". Wynika z tego, że orzeczenie dotyczy kolejnych okresów płatności (kolejnych lat), a nadanie nowej klauzuli dotyczyć będzie ewentualnego kolejnego orzeczenia lub ugody, jeżeli dojdzie do ustalenia opłaty w nowej wysokości. Dwukrotne nadanie klauzuli było, zdaniem Sądu błędem organu, co nie oznacza, że błąd ten należy powielać w kolejnych latach. Nic nie stoi na przeszkodzie, by prowadzić egzekucję sądową przeciwko dłużnikowi za kolejne lata na podstawie tego samego tytułu wykonawczego.

Z treści w/w orzeczenia wynika wprost, iż SKO nadawało klauzulę wykonalności temu samemu orzeczeniu, bez zmiany jakichkolwiek podstaw za każdy rok i czyniła to w sposób nieprawidłowy. W takiej sytuacji można bowiem nadać klauzulę tylko raz.

E. G. i L. W. w komentarzu do w/w przepisu wskazują, że orzeczenie kolegium lub ugoda przed nim zawarta podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej, uregulowanej w kodeksie postępowania cywilnego. Jest to wyjątek od zasady, że orzeczenia organów administracji publicznej wykonywane są na drodze egzekucji administracyjnej, a orzeczenia sądów na drodze egzekucji sądowej (L. Klat-Wertelecka, Niedopuszczalność egzekucji administracyjnej, Wrocław 2009, s. 180). Artykuł 79 ust. 9 u.g.n. wyraźnie określił dopuszczalność drogi egzekucji sądowej w zakresie wykonania orzeczenia lub ugody dotyczącej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. W orzecznictwie sądowym podkreśla się bowiem, że: „Spór powstały na gruncie opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest typowym sporem cywilnym dotyczącym należności pieniężnej” (tak NSA w wyroku z dnia 25 maja 2011 r., I OSK 1127/10, LEX nr 1080880).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zgodnie z literalnym brzemieniem przepisu art. 79 ust. 9 u.g.n. klauzulę wykonalności SKO nadaje na swoje orzeczenie oraz na ugodę. Zgodnie natomiast z ust. 3 w/w przepisu orzeczenie wydane przez SKO w tej materii, albo wniosek oddała, albo ustala opłatę w nowej wysokości. Natomiast możliwość nadania orzeczeniu oddalającemu wniosek klauzuli wykonalności nadaje wprost ust. 4., który stanowi, że w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Natomiast w niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdzie w trakcie trwania postępowania przed SKO dokonała się zmiana podmiotu zobowiązanego do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, na skutek przeniesienia tego prawa na inny podmiot. Tym samym rodzi się pytanie, czy w takiej sytuacji można zastosować art. 788 k.p.c.

Stronami postępowania egzekucyjnego są podmioty wymienione w tytule egzekucyjnym. Różne zdarzenia prawne powodują jednak konieczność wprowadzenia już do klauzuli wykonalności na miejsce osób wymienionych w tytule egzekucyjnym innych lub dodatkowych podmiotów. Zdarzenia te mogą występować w toku postępowania rozpoznawczego, a więc przed wydaniem tytułu egzekucyjnego, ale także po jego powstaniu. Skutki takich zdarzeń powodujących zmiany w osobach wierzyciela lub dłużnika reguluje art. 788. Przepis ten obejmuje wszelkie wypadki następstw, a więc zależnych i niezależnych od woli stron, powstałych zarówno pod tytułem ogólnym, jak i szczególnym. Istotne jest, aby zmiana wierzyciela lub dłużnika nastąpiła najwcześniej po wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Jeżeli uprawnienie lub obowiązek przeszły w toku postępowania rozpoznawczego, to już w tym postępowaniu może dojść do zmiany wierzyciela lub dłużnika na podstawie art. 192 pkt 3. Jeśli do takiej zmiany nie dojdzie (brak zezwolenia strony przeciwnej), sprawa zakończy się z udziałem dotychczasowych stron, a dopiero w postępowaniu klauzulowym - na podstawie art. 788 - zmiana podmiotowa zostanie dokonana przez nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności na rzecz lub przeciwko osobie, która stała się wierzycielem lub dłużnikiem. (patrz. Kom. do art. 788 k.p.c. Henryk Pietrkowski LEX)

Zdaniem Sądu Apelacyjnego SKO nie ma mocy nadania klauzuli wykonalności w sytuacji opisanej w art. 788 § 1 k.p.c. Takie prawo nie wynika z treści art. 79 ust. 9 u.g.n. Wykładnia rozszerzająca tego przepisu nie byłaby właściwa. Ustawodawca bowiem w sposób bardzo szczegółowy określił granice działania w ramach całego tego artykułu. Za takim ponadto stanowiskiem przemawia również to, iż na nadanie klauzuli wykonalności przez SKO zgodnie z art. 79 u.g.n. żaden środek zaskarżenia nie przysługuje. Natomiast nadanie klauzuli wykonalności w trybie art. 788 k.p.c. przez sąd podlega zaskarżeniu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustawodawca w art. 79 u.g.n. nie przyznał tego prawa sądom powszechnym. Interpretacja pozwanego w tym zakresie, która wywodzi się z art. 788 § 1 k.p.c. w zw. z art. 776 i art. 777 § 1 k.p.c. nie jest prawidłowa.

Faktycznie podstawą egzekucji sądowej jest tytuł wykonawczy. Tytułem wykonawczym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności, chyba że ustawa stanowi inaczej. Natomiast tytułem egzekucyjnym jest orzeczenie, które z mocy ustawy podlega wykonaniu w drodze egzekucji, takim orzeczeniem na mocy art. 79 ust 9 u.g.n. jest orzeczenie SKO. Jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można dokonywać wykładni tego przepisu w sposób rozszerzający. Ustawodawca wskazał wyraźnie, iż SKO ma prawo nadać klauzulę wykonalności swojemu orzeczeniu z uwagi na jej cywilnoprawny charakter, dając prawo dochodzenia należności na drodze egzekucji sądowej. Jednak nie ma w tym przepisie żadnego odesłania, iż w zakresie nieuregulowanym mają zastosowanie przepisy dotyczące nadawania klauzuli wykonalności zgodnie z k.p.c. Również na tym etapie, przed skutecznym wniesieniem sprzeciwu i przeniesieniem sprawy do sądu, ustawodawca nie dał sądom prawa ingerowania w to orzeczenie. Tym samym sąd na mocy art. 788 § 1 k.p.c. nie ma prawo nadać orzeczeniu SKO klauzuli wykonalności na rzecz pozwanego, jako dłużnika, gdy przejście może być wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16.12.1999r. II CKN 639/98 opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa. Zdaniem Sądu Najwyższego instytucja użytkowania wieczystego jest formą władania rzeczą cudzą. Okoliczność ta czyni wieczystego użytkownika posiadaczem zależnym z tą cechą charakterystyczną, że włada on przedmiotem wieczystego użytkowania z wyłączeniem innych osób. Nie będąc właścicielem, wieczysty użytkownik może np. przysługujące mu prawo zbyć lub obciążyć. Dysponując stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy przedmiotem użytkowania wieczystego, wieczysty użytkownik musi się jednakże liczyć z ograniczeniami wynikającymi z ustawy, zasad współżycia społecznego oraz z umowy (art. 233 k.c.). Wyrazem tego są m.in. obciążenia wieczystego użytkownika w postaci opłaty rocznej (art. 238 k.c.). Należy przyjąć, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu, o której mowa w art. 238 k.c., ustalona wobec zbywcy (aktualnego użytkownika wieczystego), wiąże nabywcę "przez czas trwania" jego prawa. Opłata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego prawa w drodze kontraktu nie może się zasłaniać brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości. Odnosi się to w równym stopniu do podwyższonej opłaty rocznej w wyniku aktualizacji, przewidzianej w art. 77 ust. 1 u.g.n., o ile wyczerpany został tryb odwoławczy przez wieczystego użytkownika, wobec którego właściciel (Skarb Państwa, gmina) skierował wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i tzw. ofertę przyjęcia nowej jej wysokości (art. 78 u.g.n.).

Tym samym jeżeli poprzedni wieczysty użytkownik nie poinformował pozwanego o fakcie rozpoczęcia procedury co do podwyższonej opłaty rocznej w wyniku aktualizacji, to pozwany na gruncie prawa cywilnego ma prawo z tego tytułu dochodzić stosownych roszczeń względem niego. Nie może natomiast zasłaniać się niewiedzą. Powód nie miał obowiązku o powyższej procedurze zawiadomić pozwanego, ponieważ rozpoczął ją względem zbywcy, bowiem powód nie był stroną umowy na podstawie, której doszło do zbycia prawa. Tym samym to na zbywcy ciążył obowiązek zawiadomienia o tym fakcie pozwanego i to względem niego z uwagi na zaniechanie powinien pozwany dochodzić stosownych roszczeń. Obecnie charakter opłaty odbiera zarówno właścicielowi, jak i wieczystemu użytkownikowi prawo negocjowania wysokości opłaty rocznej, a zmiana tej wysokości może nastąpić tylko w warunkach kolejnej próby jej aktualizacji z zachowaniem reguł z tym związanych. Reasumując, należy przyjąć, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu, o której mowa w art. 238 k.c., ustalona wobec zbywcy, wiąże nabywcę "przez czas trwania" jego prawa.

Droga sądowa jest zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie dopuszczalna, albowiem obecnego użytkownika wieczystego wiąże opłata ustalona wobec zbywcy, nie ma on prawa jej zakwestionować. W takiej sytuacji jeżeli jej nie płaci, to powód ma prawo wytoczyć powództwo o zapłatę przed sądem cywilnym.

W związku z tym za niezasadny należy uznać zarzut apelacyjny strony pozwanej z art. 379 pkt 1) k.p.c. w zw. z art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art 79 ust. 3, 4, i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez merytoryczne rozpoznanie mniejszej sprawy przez Sąd I instancji, w sytuacji gdy droga sądowa jest niedopuszczalna, a powód powinien dochodzić swojej należności na podstawie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 12 lutego 2013 r. nr sprawy: (...) po jego zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności.

Drugi zarzut apelacyjny po wniesieniu apelacji stał się nieaktualny z uwagi na informację zawartą w odpowiedzi na pozew oraz oświadczeniu strony na rozprawie w dniu 11.05.2016r., iż WSA w sprawie I SA/Wa 1331/14 skargę o wznowienie postępowania oddalił. Orzeczenie przedmiotowe jest prawomocne

Wyrok natomiast podlegał korekcie w zakresie odsetek. W judykaturze oraz orzecznictwie utrwalił się pogląd, że ustalona wyrokiem sądu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, wymagalna po uprawomocnieniu się wyroku. (patrz wyrok SN V CSK 147/05, III CZP 37/05). Tym samym przez analogię należy uznać, iż w przypadku skierowania sprawy do SKO opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, wymagalna po uprawomocnieniu się tego orzeczenia. Orzeczenie SKO zostało wydane w dniu 12.02.2013r. Brak jest na nim adnotacji w jakiej dacie nastąpiła jego prawomocność. Pełnomocnik natomiast odebrał orzeczenie z nadaną klauzulą w dniu 27.03.2016r. W związku z tym tą datę przyjęto jako datę od której należało pozwanego obciążyć odsetkami.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Katarzyna Polańska-Farion Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz-Mazur