



Sygn. akt II CSK 90/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Krzysztof Pietrzykowski
SSA Barbara Trębska

w sprawie z powództwa Miasta Ł.
przeciwko "E." i Wspólnicy Spółce jawnej w J.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 6 listopada 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 26 września 2013 r.,

uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29 stycznia 2013r. w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach i oddala powództwo; obciąża stronę powodową kosztami procesu za wszystkie instancje których szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł. - Urzędu Miasta przeciwko „E.” o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powoda 168.006,20 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd poczynił następujące ustalenia:

Pozwana „E.” jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. P. [...], zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami 11 HO, 77/11, 77/12, 77/13, 77/15, 77/25, 77/4, 77/5, 77/6, 77/9, w obrębie S - 9, o łącznej powierzchni 19.568 m², oraz działki gruntu numer 77/24, o powierzchni 3.851 m², dla której w Sądzie Rejonowym prowadzona jest księga wieczysta nr [...]. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Ł.

Użytkownikami wieczystymi tych gruntów od 1999 r. byli E. Ł., M. Ł., M. Ł. i K. Ł. we wspólności łącznej, jako wspólnicy spółki cywilnej, działającej pod firmą Zakłady Przetwórstwa Rolno - Spożywcze „E.” s.c. Ł. E., Ł. M., Ł. Ma., Ł. K., z siedzibą w J.

Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 29 marca 2002 r. dokonano wpisu do KRS - Rejestru Przedsiębiorców, za numerem [...], spółki jawnej „E.” [...], powstałej w wyniku przekształcenia w trybie 26 § 4 k.s.h. ze spółki cywilnej pod firmą Zakład Przetwórstwa Rolno - Spożywcze „E.” [...], na podstawie umowy spółki jawnej zawartej w dniu 21 grudnia 2001 r. W dniu 19 kwietnia 2002 r. wpisano do KRS zmianę nazwy spółki jawnej na „E.” [...] Spółka Jawna.

Pismami z dnia 20 grudnia 2004 r. Prezydent Miasta Ł., wypowiedział użytkownikowi wieczystemu S.C. „E.” dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości i, zgodnie z wyceną gruntów rzeczoznawcy majątkowego, zaproponował ustalenie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2005 r., płatnej do 31 marca każdego roku, na kwotę łączną 168.006,20 zł. netto. W uzasadnieniu wypowiedzenia stwierdzono, że dotychczas obowiązująca wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, aktualna wartość

nieruchomości, w odniesieniu do działek numer :77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/15, 77/25, 77/4, 77/5, 77/6, 77/9 wynosi 4.454.200 zł., stąd, stanowiąca 3% ceny nieruchomości, nowa opłata roczna, jest równa kwocie 133.626,00 zł., zaś w odniesieniu do działki numer 77/24, wycena nieruchomości wynosi 1.420.200 zł., a nowa opłata roczna odpowiednio 26.154,40 zł. + 8.225,80 zł. (po bonifikacie). Wypowiedzenie zostało doręczone w dniu 28 grudnia 2004 r.

W dniu 3 lutego 2005 r. pozwana E. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. pismo, w którym zakwestionowała wysokość nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i wniosła o stwierdzenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. P. składającej się z działek gruntu numer: 77/24, 77/10-77/1, 77/15, 77/4-77/6, 77/9, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł., jest uzasadniona w innej wysokości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 9 maja 2005 r. zwróciło wniosek pozwanej Spółki dotyczący ustalenia, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione lub uzasadnione w mniejszej wysokości. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, iż wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości może złożyć tylko użytkownik wieczysty. Z wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste wynika, że użytkownikiem wieczystym jest S.C. „E.” a nie „E.” Spółka Jawna, która złożyła wniosek.

Od orzeczenia SKO pozwana Spółka wniosła do Sądu Okręgowego sprzeciw, zastępujący pozew. Zarządzeniem z dnia 17 listopada 2005 r. nastąpił zwrot pozwu, z uwagi na niezuzupełnienie braku fiskalnego przez „E.” Spółka Jawna.

W dniu 3 marca 2005 r. do Sądu Rejonowego wpłynął wniosek pozwanej Spółki o dokonanie, w dziale II Księgi Wieczystej nr [...] wpisu, jako użytkownika wieczystego działek gruntu objętych księgą wieczystą i właściciela posadowionych na nim budynków, „E.” Spółki Jawnej, w miejsce dotychczasowego wpisu. Do wniosku został załączony odpis pełny z Rejestru Przedsiębiorców KRS numer [...] z dnia 5 sierpnia 2005 r.

W dniu 20 października 2005 r., Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu (sprostowanego z urzędu postanowieniem z dnia 28 października 2005r.) w dziale II KW nr [...], jako użytkownika wieczystego „E.” Spółka Jawna.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że strona powodowa, kierując w dniu 20 grudnia 2004 r. pismo adresowane do współników spółki cywilnej działającej pod firmą „E.”, jako użytkowników wieczystych do wspólności łącznej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. P., dokonała skutecznego wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, przesyłając jednocześnie ofertę nowych stawek, obowiązujących od 1 stycznia roku następnego. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że pozwana nie wytoczyła skutecznie powództwa o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. wysokości nowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, gdyż jej wniosek, zastępujący pozew, przekazany do Sądu Okręgowego na skutek sprzeciwu od orzeczenia SKO w Ł., został prawomocnie zwrócony, wobec niezuzpełnienia braków fiskalnych.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie ma konieczności dokonywania przez powstałą na skutek przekształcenia w trybie art. 26 ust. 4 k.s.h. spółkę jawną jakichkolwiek dodatkowych czynności cywilnoprawnych, między spółką przekształconą a spółką cywilną, jednak dla nabycia prawa użytkowania wieczystego, przekształcona spółka nie może zaniechać dokonywania stosowanego wpisu w księdze wieczystej. Wpis do księgi ma znaczenie konstytutywne. Zatem prawo użytkowania wieczystego nie powstaje bez wpisu do księgi wieczystej. Dotyczy to także odpowiednio przeniesienia tego prawa. Przed dokonaniem wpisu osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowieniu prawa, z wyjątkiem samego prawa. Charakter konstytutywny orzeczenia o wpisie ma znaczenie doniosłe, gdyż potwierdza zarówno fakt dokonania czynności prawnej, jak i prawno - rzeczowych skutków tej czynności. Nabywca użytkowania wieczystego nie nabędzie statusu użytkownika wieczystego w okresie pomiędzy zawarciem umowy a złożeniem wniosku o wpis w księdze wieczystej. W tym okresie nabywcę i zbywcę prawa użytkowania będzie wiązał jedynie węzeł obligacyjny, jako że skutek rozporządzający takowej umowy jeszcze nie nastąpił.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wobec powyższego przed złożeniem wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz pozwanej Spółki Jawnej, co nastąpiło dopiero w dniu 10 marca 2005 r., prawo użytkowania przekształconej Spółce nie przysługiwało, toteż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, dokonane wobec współników spółki cywilnej „E.” [...], w grudniu 2004r., należało uznać za prawnie skuteczne.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że w związku z dokonanymi wypowiedzeniami, poczynając od stycznia 2005 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej przy ul. P. wynosi łącznie kwotę 168.006,20 zł. netto. Strona powodowa domaga się zasądzenia należnej opłaty za rok 2011, która w żadnej części nie została przez pozwaną Spółkę uiszczona, wobec czego roszczenie powódki w tym zakresie uznał za zasadne.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, którą, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 26 września 2013 r. oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Zaakceptował dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia i przyjął je za własne i podzielił argumentację prawną.

Podkreślił, że w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, wywołanym wnioskiem użytkownika wieczystego o zbadanie zasadności aktualizacji opłaty rocznej, kolegium bada nie tylko zasadność aktualizacji, lecz także to czy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo, a przede wszystkim, czy zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu zgodnie z przepisami k.p.a. Jeżeli w wyniku sprzeciwu sprawa zostaje przekazana sądowi powszechnemu, kwestia ta podlega również badaniu sądu w postępowaniu przewidzianym w art. 80 u.g.n. W związku z tym, że w art. 78-80 u.g.n. szczegółowo uregulowano tryb, w jakim można kwestionować aktualizację opłaty rocznej i badać przesłanki jej skuteczności, uznał, że badanie wszystkich tych przesłanek może odbywać się tylko w tym postępowaniu. Prawomocne orzeczenie kolegium albo prawomocny wyrok sądu wydany w trybie art. 78-80 u.g.n. są wiążące co do wysokości obowiązującej strony opłaty rocznej, a zatem są wiążące także co do skuteczności wypowiedzenia zmieniającego,

w tym skuteczności jego doręczenia, bowiem jest to jedna z ustawowych przesłanek wypowiedzenia zmieniającego i ustalenia nowej opłaty rocznej. Jeżeli w wyniku wszczęcia przed kolegium postępowania przewidzianego w art. 78 i 79 u.g.n. zapadło prawomocne orzeczenie kolegium w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej, sąd w późniejszej sprawie o zapłatę nowej opłaty nie jest już uprawniony do badania skuteczności wypowiedzenia zmieniającego wysokość opłaty.

W stanie faktycznym sprawy, w toku postępowania przed SKO, a także w postępowaniu sądowym po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO, użytkownik wieczysty mógłby podnosić zarzut nieprawidłowego doręczenia wypowiedzenia. Skoro z uwagi na niezpełnienie braków formalnych postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłaty (art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) zakończyło się, wypowiedzenie zmieniające stało się wiążące co do wysokości obowiązującej strony opłaty rocznej.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiódł pozwany, opierając ją na podstawie naruszenia prawa materialnego. Zarzucił naruszenie art. 78 § 1 i 79 § 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że sąd w postępowaniu o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie jest uprawniony do badania skuteczności wypowiedzenia zmieniającego wysokość opłaty oraz art. 27 u.g.n. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że spółka przekształcona na mocy art. 26 § 4 k.s.h. dla nabycia użytkowania wieczystego powinna dokonać wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny.

W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Nie ulega wątpliwości, że ta korespondencja powinna być adresowana

od podmiotu, który jest aktualnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości. W sprawie podstawowym problemem prawnym jest zatem rozstrzygnięcie, czy w grudniu 2004 r. użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości byli w dalszym ciągu wspólnicy spółki cywilnej „E.”, czy spółka jawna „E.” - powstała na skutek przekształcenia w trybie art. 26 § 4 k.s.h. spółki cywilnej w spółkę jawną na podstawie umowy z dnia 21 grudnia 2001 r. i wpisana do KRS – Rejestru Przedsiębiorców postanowieniem sądu rejestrowego z dnia 29 marca 2002 r.

Sądy obu instancji przyjęły, że kwestię tę rozstrzyga treść wpisu do księgi wieczystej, zgodnie z którym w dacie wysłania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej użytkownikami wieczystymi byli wspólnicy spółki cywilnej „E.”, gdyż wpis tego prawa na rzecz spółki jawnej „E.” został dokonany dopiero w dniu 20 października 2005 r., w uwzględnieniu wniosku z dnia 3 marca 2005 r. Zdaniem Sądów, wpis ten ma znaczenie konstytutywne, a zatem adresowanie wypowiedzenia opłaty rocznej do wspólników spółki cywilnej, figurujących w księdze wieczystej jako współużytkownicy wieczystości nieruchomości, było prawnie skuteczne.

Odnosząc się do tego poglądu należy stwierdzić, że zgodnie z art. 27 u.g.n., konstytutywny charakter wpisu użytkownika do księgi wieczystej dotyczy tylko przypadków powstania tego prawa oraz jego przeniesienia. Konstytutywny charakter wpisu jest w naszym porządku prawnym wyjątkiem od zasady deklaratoryjności, a zatem nie może być interpretowany rozszerzająco. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, po początkowych wahaniach, utrwaliło się stanowisko, że spółka jawna stawiała się na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. sukcesorem generalnym wspólników spółki cywilnej, w zakresie jej praw, i to także przed nowelizacją tego przepisu, która weszła w życie z dniem 15 stycznia 2004 r. (por. przykładowo wyrok z dnia 26 października 2005 r., V CK 285/05, niepubl. oraz postanowienia z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 177/04, czy z dnia 9 stycznia 2008 r., III CSK 2008 r. 196/07 – niepubl.). Konsekwencją tego stanowiska jest przyjęcie, że powstałej na skutek przekształcenia spółce jawnej przysługują wszystkie wspólne prawa i obciążają ją wszystkie obowiązki wspólników spółki cywilnej już z chwilą wpisu spółki jawnej do rejestru, co obejmuje także należące do tych wspólników prawo wieczystego użytkownika nieruchomości. Skutek

przejścia tego prawa na rzecz spółki jawnej w drodze sukcesji generalnej uchyla bowiem działanie konstytutywnego charakteru wpisu, przewidzianego w art. 27 u.g.n. Działa tu zatem podobny mechanizm prawny do tego, jaki miał miejsce przy przekształcaniu przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 118, poz. 561, ze zm.). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 grudnia 2002 r., III CZP 71/02 (OSNC 2003, nr 10, poz. 133) przyjął, że w takim przypadku przejścia prawa użytkowania wieczystego wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, podobnie jak przy dziedziczeniu lub zasiedzeniu, gdyż nabycie tego prawa przez nowy podmiot następuje na skutek jego przejścia *ex lege*.

Z powyższego wynika, że w dacie wypowiedzenie przez stronę powodową dotychczasowej wysokości opłaty od wieczystego użytkowania nieruchomości, prawo to przysługiwało spółce jawnej „E.”, a nie jej poprzednikom prawnym – wspólnikom spółki cywilnej „E.”, mimo że to oni figurowali jeszcze w księdze wieczystej, jako współużytkownicy wieczystości. Dokonane wypowiedzenie, adresowane do podmiotu, który nie był użytkownikiem wieczystym, było więc nieskuteczne, a tym samym dochodzenie przez powoda zapłaty przez pozwaną spółkę podwyższonej stawki opłaty rocznej nie znajduje uzasadnienia prawnego. Dlatego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach i oddalił powództwo w całości, obciążając powoda kosztami procesu za wszystkie instancje (art. 98 § 1 k.p.c.).