



Sygn. akt II CSK 167/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)
SSA Jacek Grela

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S.
przeciwko K & K P. Spółce jawnej w S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 stycznia 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 14 sierpnia 2013 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację (punkt II w związku z punktem I. 3) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (punkt I. 4 i punkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowy Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. domagał się zasądzenia od K&K P. Spółki Jawnej w S. kwoty 219 295,11 zł tytułem nieuiszczonej części opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. H. 3 w S. za lata 2009-2011 z odsetkami ustawowymi od poszczególnych należności składowych od 1 kwietnia roku, za który opłata była żądana. W toku procesu pozwana wpłaciła szereg kwot na poczet zaległej opłaty, a powód stosownie do wpłat modyfikował żądanie, domagając się ostatecznie zapłaty kwoty 189 105,60 zł z odsetkami ustawowymi i cofając powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 6 marca 2013 r. oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny zmienił to orzeczenie wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2013 r. na skutek apelacji powoda w ten sposób, że umorzył postępowanie w zakresie żądania kwoty 30 189,51 z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wskazanych kwot składowych, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 73 314,91 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 31 398,07 zł od 1 kwietnia 2010 r. oraz od kwoty 41 916,84 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. W pozostałej części powództwo i apelację oddalił.

Sąd Apelacyjny zaakceptował z niewielką poprawką ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i podstawą oceny uczynił następujący stan faktyczny: Wspólnikami pozwanej spółki jawnej są D. P. i T. P. Użytkownikiem nieruchomości przy ul. H. 3 w S. był T. P., który w dniu 31 października 2008 r. zawarł z pozwaną spółką umowę przeniesienia na nią tego prawa wraz z prawem własności budynków znajdujących się na nieruchomości w celu pokrycia podwyższonego wkładu. W tym samym dniu złożony został wniosek o dokonanie wpisu zmiany uprawnionego do księgi wieczystej, w dniu 3 listopada 2008 r. w księdze wieczystej wpisana została wzmianka o zawartej umowie, natomiast wpis przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nastąpił w dniu 20 stycznia 2009 r.

Równoległe powód wszczął procedurę aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. W dniu 25 listopada 2008 r. doręczył T. P. zawiadomienie zawierające wypowiedzenie na koniec grudnia 2008 r. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i ofertę jej nowej wysokości, obowiązującej od 1 stycznia 2009 r. w kwocie 93 980,07 zł wraz z wymaganym

pouczeniu o możliwości zakwestionowania zmiany umowy w drodze złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. Wniosek taki nie został złożony.

Pozwana spółka jawna otrzymała kopię zawiadomienia o wypowiedzeniu opłaty rocznej i jej nowej wysokości przy piśmie z 14 września 2009 r. Uiściła w okresie 2009 - 2012 r. całość opłaty rocznej za 2009 r. z odsetkami, na poczet opłaty za 2010 r. – kwotę 20 000 zł i na poczet opłaty za 2011 r. – kwotę 25 000 zł.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, ponieważ uznał, że bezskuteczne było wypowiedzenie opłaty rocznej T. P. w dniu 25 listopada 2008 r., kiedy prawo użytkowania wieczystego przysługiwało już pozwanej spółce jawnej na podstawie umowy zawartej 31 października 2008 r.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko o bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Wskazał, że wprawdzie zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) skuteczność przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wymaga dokonania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, jednakże art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) nadaje wpisowi w księdze moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia postępowania. Sąd zaznaczył, że art. 29 u.k.w.h. dotyczy także wpisów konstytutywnych. Nie zgodził się z poglądem, że przepis ten dotyczy wszystkich konsekwencji zawartej umowy z wyłączeniem daty powstania prawa, akcentując, że takiego wyłączenia art. 29 u.k.w.h. nie przewiduje. Sąd Apelacyjny stwierdził, że skutek wsteczny wpisu powstaje wyłącznie, kiedy wpis został rzeczywiście dokonany, jednak z treści art. 27 u.k.w.h. wynika jego zdaniem jedynie, że skuteczność umowy przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego została uzależniona od dokonania wpisu do księgi wieczystej, nie oznacza on natomiast daty powstania lub przejścia prawa. Wobec tego Sąd przyjął, że wprost z ustawy wynika powiązanie daty powstania prawa z określonym zdarzeniem, którym jest złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Taki pogląd potwierdza, jego zdaniem, funkcja art. 29 u.k.w.h. polegająca na likwidacji stanu niepewności co do sytuacji

prawnej nabywcy w zakresie skutków wpisu, wynikającej z przypadkowości daty jego dokonania. Wspiera go także dominująca linia orzecznicza Sądu Najwyższego. Sąd odwoławczy uznał, że powstałe niedogodności natury praktycznej nie uniemożliwiały powodowi dokonania aktualizacji opłaty, ponieważ mógł usunąć je sprawdzając, czy wpłynął stosowny wniosek o zmianę użytkownika wieczystego i skierować wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej i ofertę nowej wysokości tej opłaty do pozwanej, która stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości od dnia złożenia wniosku i była nim w chwili doręczania tego wniosku T. P. Pozwana nie otrzymała jednak oświadczenia ani oferty i nie mogła wszcząć postępowania kwestionującego ich prawidłowość.

Wobec stwierdzenia nieskuteczności zmiany wysokości opłaty rocznej Sąd Apelacyjny zbadał, czy pozwana uiściła w całości opłaty w dotychczasowej wysokości za ten okres. Umorzył postępowanie w sprawie w zakresie, w jakim powód cofnął pozew, dokonał zaliczeń dokonanych wpłat i zasądził część opłat za okres 2009 - 2011, które uznał za niezapłacone.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w części oddalającej powództwo (pkt I.3), w części zasądzającej od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu (pkt I.4), w części oddalającej apelację (pkt II) oraz w części orzekającej o kosztach przyznanych powodowi w instancji apelacyjnej. Skargę oparł na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). Zarzucił błędną wykładnię art. 27 zd. drugie u.g.n. w zw. z art. 29 u.k.w.h. przez przyjęcie, że zasada mocy wstecznej wpisu określa datę przeniesienia prawa użytkownika wieczystego na nabywcę, podczas gdy zdarzeniem, z którym należy wiązać zmianę stanu prawnego jest data dokonania wpisu do księgi wieczystej. Zakwestionował też prawidłowość zastosowania obu przepisów przez przyjęcie, że prawo użytkownika wieczystego nieruchomości przeszło na pozwaną z dniem 3 listopada 2008 r., podczas kiedy stało się to dopiero 20 stycznia 2009 r., w dniu dokonania wpisu na rzecz pozwanej. Ponadto zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 78 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2, art. 78 ust. 4 zd. drugie i trzecie i w zw. z art. 79 ust. 5 u.g.n. oraz w zw. z art. 40 § 1 k.p.a. przez przyjęcie, że wypowiedzenie opłaty rocznej skierowane zostało do osoby niebędącej już użytkownikiem wieczystym

i nie było ono skuteczne wobec pozwanej spółki, która nie mogła go zakwestionować.

We wnioskach powód domagał się uchylenia wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i jego zmiany przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dodatkowo kwoty 115 790,69 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 38 576,09 zł od 1 kwietnia 2009 r., a od dwóch kwot po 38 607,30 zł odpowiednio od dnia 1 kwietnia 2010 r. i od dnia 1 kwietnia 2011 r. i kosztami procesu za całość postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Pozwana złożyła odpowiedź na skargę kasacyjną, w której wniosła o oddalenie tej skargi i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem jaki pojawił się w niniejszej sprawie dotyczy kwestii skuteczności czynności prawnych, a konkretnie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i złożenia oferty nowej wysokości opłaty, które - jak wynika z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściciel nieruchomości musi podjąć w ściśle określonym terminie (w razie zmiany wartości nieruchomości gruntowej, nie częściej niż raz na trzy lata i w drodze wypowiedzenia złożonego do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego) w stosunku do użytkownika wieczystego tej nieruchomości. Powstał w związku z tym, że czynności konieczne do zaktualizowania opłaty rocznej właściciel podjął w specyficznym odcinku czasowym, kiedy dotychczasowy użytkownik wieczysty zawarł już umowę zbycia prawa i złożony został wniosek o wpisanie nabywcy tego prawa do księgi wieczystej, wpis jednak jeszcze nie został dokonany. Właściciel doręczył wypowiedzenie i ofertę nowej wysokości opłaty dotychczasowemu użytkownikowi - zbywcy prawa, uważając, że dopiero po dokonaniu wpisu przestanie on być użytkownikiem wieczystym, a zostanie nim nabywca, ponieważ wpis jest w tym wypadku konstytutywny, co wynika z art. 27 zdanie drugie u.g.n. Sąd Apelacyjny stanął jednak na stanowisku, że konsekwencją przewidzianego w art. 29 u.k.w.h. wstecznego skutku dokonanego wpisu, także o charakterze konstytutywnym, jest konieczność traktowania wpisanego nabywcy prawa użytkownika wieczystego jako użytkownika wieczystego już od chwili złożenia wniosku o wpis, a w rezultacie

konieczność skierowania do niego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty i przedstawienia oferty nowej jej wysokości, aby czynności te odniosły skutek. Różnica między obydwoma stanowiskami wynika z perspektywy spojrzenia na stan prawny istniejący w okresie pomiędzy złożeniem wniosku o wpisanie nabywcy użytkownika wieczystego a dokonaniem wpisu przez sąd wieczystoksięgowy. Powód poddaje go ocenie według realiów z chwili składania wypowiedzenia i oferty, kiedy wpis nie był jeszcze dokonany, wobec czego nie powstały jeszcze jego wsteczne konsekwencje. Sądy obydwu instancji mają natomiast na uwadze stan prawny, jaki powstał po dokonaniu wpisu, według którego nabywca (pозwana) stała się użytkownikiem wieczystym z chwilą złożenia wniosku o wpis, ponieważ tę chwilę ustawodawca wskazał w art. 29 u.k.w.h. jako moment do którego sięga wsteczna moc wpisu, a więc także wynikające z wpisu skutki konstytutywne przewidziane w art. 27 zd. drugie u.g.n.

Zgodzić się jednak należy z powodem, że prawidłowość czynności prawnej dokonanej w określonym momencie oceniać należy według stanu rzeczy istniejącego w tym czasie, którym musiał się kierować przy podejmowaniu tej czynności. Wsteczna zmiana pozycji prawnej nabywcy ma oczywiście znaczenie z punktu widzenia chwili powstania jego obowiązków i praw wynikających z umowy stanowiącej podstawę wpisu, nie może jednak prowadzić do ograniczenia czy unicestwienia praw osób trzecich. W piśmiennictwie i orzecznictwie rozważano już stan istniejący w okresie oczekiwania na załatwienie wniosku o konstytutywny wpis do księgi wieczystej. Przyjmuje się, że w tym okresie osobie, na rzecz której wpis ma nastąpić przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane, oprócz samego prawa, co – w wypadku ustanawiania prawa - odpowiada ekspektatywie uzyskania tego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2007 r., II CSK 523/06, nie publ. poza bazą Lex nr 253425, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., I CSK 32/11, OSNC-ZD 2012/4/77). Tak samo kształtuje się położenie nabywcy istniejącego już prawa, jeżeli konstytutywny wpis jest niezbędny do jego skutecznego przeniesienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13, nie publ. poza bazą Lex nr 1489252). Także on do momentu dokonania wpisu nie uzyskuje prawa, ponieważ skutek rozporządzający

uzależniony jest od wpisu. Po wpisaniu przejścia prawa – nabywa je nie tylko na przyszłość, lecz także na przeszłość – od dnia złożenia wniosku o wpis, jednakże następuje to w drodze retrospektywnej fikcji prawnej. W czasie rzeczywistym jego sytuacja po złożeniu wniosku a przed dokonaniem wpisu jest zbliżona do położenia uprawnionego warunkowo, wpis konstytutywny uznawany jest bowiem z tzw. warunek prawny. Uzasadnione więc będzie stosowanie, w drodze analogii, art. 91 k.c., uprawniającego go do wykonywania wszelkich czynności które zmierzają do zachowania oczekiwanego prawa, nie może on jednak być w tym czasie traktowany jako podmiot tego prawa. Prawo użytkowania wieczystego przysługiwało nadal zbywcy, on więc musiał być adresatem oświadczeń przewidzianych w art. 78 ust. 1 u.g.n. Wzmianka o złożeniu wniosku nie powoduje przejścia prawa ze zbywcy użytkownika na nabywcę, wobec czego złożenie w tym czasie przez powoda oświadczenia nabywcy byłoby nieskuteczne. Zmiana użytkownika wieczystego w toku postępowania aktualizacyjnego stanowi następstwo prawne, które podlega ocenie według przepisów kodeksu cywilnego, dotyczy bowiem praw i obowiązków cywilnoprawnych. Nabywca wstępuje w prawa zbywcy, także w zakresie terminów i uprawnień związanych z postępowaniem aktualizacyjnym. W tym więc wypadku postanowienia art. 29 u.k.w.h. nie rzutują na przebieg czynności związanych z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej. Mają natomiast znaczenie dla skutków tego postępowania, ponieważ wyznaczają moment, od którego nabywca stał się użytkownikiem wieczystym i zobowiązany jest do ponoszenia opłaty rocznej. Ponieważ Sąd Apelacyjny przyjął odmienny pogląd, a uwzględnienie wykładni, za którą opowiada się Sąd Najwyższy w składzie rozpatrującym niniejszą sprawę wymaga poczynienia ustaleń, w jakim zakresie pozwana zalega z zapłatą zaktualizowanych należności, wyrok Sądu odwoławczego należało uchylić w zaskarżonej części na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.