

Sygn. akt I ACa 1059/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SA Marta Szerel (spr.)

Protokolant: Karolina Długosz

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko J. P. i K. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 marca 2015 r., sygn. akt I C 511/14

- 1. prostuje zaskarżony wyrok w zakresie nazwisk pozwanych w ten sposób, że w miejsce: (...) wpisuje: (...) – w odniesieniu do pozwanej i (...) – w odniesieniu do pozwanego, w odpowiednim przypadku;**
- 2. oddala apelację;**
- 3. zasądza od J. P. i K. P. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Katarzyna Polańska – Farion Bogdan Świerczakowski Marta Szerel

Sygn. akt I ACa 1059/15

UZASADNIENIE

W pozwie z 28 marca 2013 r. (...) W. żądało zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od J. P. i K. P. kwoty 106.252,88 zł, jako zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dwóch działek gruntowych, których pozwani na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej byli współużytkownikami wieczystymi.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli zarzut bezskuteczności wypowiedzeń przez powoda wysokości dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz fakt zawarcia przez nich z osobą trzecią przedwstępnej umowy sprzedaży, a następnie zbycia praw do nieruchomości w dniu 4 lipca 2011r.

W piśmie z 19 stycznia 2015 r. powód sprecyzował żądanie odsetkowe w ten sposób, że od poszczególnych kwot należnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tj. kwoty 42.330,50 zł i 10.795,94 zł za każdy rok, zażądał odsetek od dnia wymagalności tych opłat, czyli odpowiednio od 1 kwietnia 2010 r. i 1 kwietnia 2011 r.

Wyrokiem z 30 marca 2015 r. Sąd Okręgowy uwzględnił częściowo powództwo i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 53.126,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty (punkt pierwszy), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 26.775,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty (punkt drugi), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt trzeci) oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6.693,25 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że 23 maja 2006 r. pozwani nabyli do swojego wspólnego majątku małżeńskiego udział wynoszący 0,4130 użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ulicy (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu(...) o powierzchni 374 m² oraz udział wynoszący 1/2 użytkowania wieczystego w/w gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 559 m².

Pismami z 6 grudnia 2006 r. Prezydent Miasta Stołecznego wypowiedział pozwany „czynsz symboliczny” i ustalił stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu co do obu działek. Do kolejnych wypowiedzeń dotychczasowej wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego doszło pismami z 12 listopada 2009 r., w którym wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) ustalona została na kwotę 10.795,94 zł oraz 20 listopada 2009 r., ustalającym wysokość opłaty co do działki nr (...) na kwotę 42.330,50 zł. W zainicjowanym przez pozwanych postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. organ ten w orzeczeniach z 28 maja 2014 r. i 25 czerwca 2014 r. odmówił im przywrócenia terminu na złożenie wniosków o ustalenie, że wypowiedzenia z dnia 12 listopada 2009 r. i z 6 grudnia 2006 r. są nieuzasadnione.

W dniu 4 marca 2009 r. pozwani zawarli z E. S. działającą w imieniu własnym oraz jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu Spółki działającej pod firmą (...) Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowych udziałów w użytkowaniu wieczystym działek. Zgodnie z postanowieniem § 3 ust. 1 przyrzeczona umowa sprzedaży miała być zawarta nie później niż do 31 grudnia 2009 r. Do wykonania postanowień umowy przedwstępnej w tym terminie nie doszło, zaś rozporządzenie przez pozwanych na rzecz powyższych podmiotów zostało dokonane dopiero aktem notarialnym z 4 lipca 2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, w oparciu o przepisy art. 71, art. 72, art. 77 oraz art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił podniesionego przez pozwanych zarzutu bezskuteczności dokonanych przez powoda wypowiedzeń wysokości dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jak wskazał, kwestie te w sposób ostateczny przesądzone zostały orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 28 maja 2014 r. i 25 czerwca 2014 r., mającymi przymiot ostateczności. Wobec braku stosownych rozstrzygnięć Samorządowego Kolegium Odwoławczego wydanych na podstawie art. 79 ust. 3 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykluczona w sprawie jest również możliwość kontroli powyższych orzeczeń w trybie art. 80 ust. 1 ustawy przez sąd powszechny. W konsekwencji, pozwani nie mogą w niniejszej sprawie kwestionować zasadności dokonanych wypowiedzeń w zakresie wysokości należnej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, a sąd związany jest treścią wypowiedzeń.

Sąd Okręgowy nie podzielił również podniesionego przez pozwanych zarzutu braku legitymacji biernej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z 4 marca 2009 r., jako rodząca jedynie skutki obligacyjne, nie zaś rzeczowe, pozostaje bez wpływu na status aktualnego użytkownika wieczystego, a tym samym legitymację procesową bierną pozwanych. Pozwani są zatem legitymowani biernie w zakresie żądania powództwa dochodzonego za cały okres, w którym przysługiwał im przymiot współużytkowników wieczystych, czyli do dnia zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży, tj. 4 lipca 2011 r.

Sąd pierwszej instancji podzielił jednak zarzut, że zbycie przedmiotowych udziałów w prawie do nieruchomości przez pozwanych winno skutkować odmową uznania roszczenia w rozmiarze przekraczającym rzeczywisty okres korzystania przez nich z nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego regulacja art. 238 k.c. jednoznacznie przesądza, że użytkownik wieczysty, który dokonał jego zbycia, partycypuje w obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez czas trwania swego prawa. Pozwani dokonali zbycia w dniu 4 lipca 2011 r., stąd też powodowi należy się od pozwanych jedynie część opłat za użytkowanie wieczyste za rok 2011, których wysokość wytycza stosunek (proporcja) liczby dni roku 2011 r., w których pozwani posiadali przedmiotowe prawa do liczby dni w całym roku kalendarzowym. Stosunek ten w analizowanym przypadku wyznacza ułamek zwykły 184/365, czyli 0,504 w ujęciu dziesiętnym. Z powyżej przytoczonych względów, powodowi należą się od pozwanych opłaty za użytkowanie wieczyste w pełnej wysokości za rok 2010, tj. kwota 42.330,50 zł za działkę nr (...) oraz kwota 10.795,94 zł za działkę nr (...), a także w ułamkowej części za rok 2011, wyznaczonej stosunkiem 0,504, tj. kwota 21.334,57 zł za działkę nr (...) oraz kwota 5.441,15 zł za działkę nr (...). Tym samym suma opłat należnych za 2010 r. wynosi 53.126,44 zł, a za 2011 r. 26.775,72 zł.

O odsetkach Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 481 k.c. w związku z art. 71 ust. 4 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. O kosztach procesu orzeczono w oparciu art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że stosunek wygranej powoda do przegranej pozwanych wynosi 0,75 do 0,25.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani i zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w części, w zakresie punktu pierwszego, drugiego i czwartego. Sądowi Okręgowemu zarzucili naruszenie art. 131 § 1 k.p.c. w związku z art. 133 § 3 k.p.c. polegające na niedoręczeniu pełnomocnikowi pozwanych nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 12 kwietnia 2013 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt I Nc 99/13 oraz art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie, prowadzące w konsekwencji do uznania, że pozwani zobowiązani są solidarnie do zapłaty na rzecz powoda wskazanych w sentencji kwot. Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów dotychczasowego postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych. Ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezasadny jest postawiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 131 § 1 k.p.c. w związku z art. 133 § 3 k.p.c. Jak wynika z akt sprawy, zarządzeniem z 15 stycznia 2015 r. przewodniczący nakazał doręczyć nakaz zapłaty pełnomocnikowi pozwanych (k. 203). Ze zwrotnego potwierdzenia odbioru wynika, że sądową przesyłkę zawierającą przedmiotowy nakaz doręczono na adres pełnomocnika w dniu 21 stycznia 2015 r. a jej odbiór został potwierdzony przez upoważnionego pracownika kancelarii (k. 366). Skarżący zarzucają wprawdzie w apelacji, że powyższa przesyłka nie zawierała nakazu zapłaty, jednak jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 17 marca 2015 r., obecny na tej rozprawie pełnomocnik pozwanych nie zgłosił w tym przedmiocie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Ewentualny brak doręczenia nakazu zapłaty stanowiłby uchybienie procesowe, jednak brak zwrócenia na nie uwagi Sądu na posiedzeniu bezpośrednio po tym uchybieniu czyni podniesione w tym względzie zarzuty nieskutecznymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2001 r., I PKN 580/00). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 października 2006 r., II CSK 229/06, regulacja art. 162 k.p.c. ma przede wszystkim na celu zapobieganie nielojalności procesowej przez zobligowanie stron do zwracania na bieżąco uwagi sądu na wszelkie uchybienia procesowe celem ich wyeliminowania i niedopuszczenia do celowego tolerowania takich uchybień z zamiarem ich późniejszego wykorzystania w środkach odwoławczych. W okolicznościach niniejszej sprawy zastrzeżenie do protokołu nie zostało jednak zgłoszone, przy czym oceny tej nie podważa okoliczność podnoszenia przez pozwanych braku doręczenia w złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty. Zgodnie bowiem z regulacją art. 162 k.p.c., zastrzeżenie

do protokołu może zostać złożone jedynie na posiedzeniu, w toku posiedzenia. W apelacji nie zostało również podniesione, aby brak takiego zgłoszenia był niezawiniony. Skoro zatem strona pozwana nie zgłosiła Sądowi pierwszej instancji uchybienia w doręczeniu nakazu zapłaty i nie podnosiła naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów do końca rozprawy w dniu 17 marca 2015 r., utraciła w tym względzie prawo skutecznego powoływania się na te naruszenia w apelacji. Równocześnie podkreślić wypada, że zarzucane przez stronę pozwaną uchybienia nie mogły w okolicznościach niniejszej sprawy mieć istotnego wpływu na jej rozstrzygnięcie. Jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 15 stycznia 2015 r., najdalej w tej dacie pełnomocnik strony pozwanej dysponował kopią nakazu zapłaty, miał przy tym możliwość zapoznania się z treścią wszelkich pism procesowych i dokumentów składanych przez stronę przeciwną do akt, a tym samym podjęcia skutecznej i adekwatnej do zgłoszonych żądań obrony. W konsekwencji, nie mogło również w sprawie dojść do nieważności postępowania, którą Sąd Apelacyjny zobligowany jest brać pod rozwagę z urzędu. Poza tym, w sprawie był wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który wobec wniesienia sprzeciwu utracił moc zgodnie z art. 505 § 1 k.p.c. Bieg sprawy rozpoczął się wówczas w zwykłym postępowaniu procesowym, w którym pozwani brali pełny udział.

Bezasadny był również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, znajdują pełne oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym i nie pozostają z nim w sprzeczności. Jak podnoszą sami skarżący w apelacji, do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości doszło dopiero w dniu 4 lipca 2011 r., do tego zaś czasu to pozwani pozostawali użytkownikami wieczystymi gruntu. Oceny w tym względzie nie zmieniają ewentualne ustalenia w zakresie uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego poczynione przez pozwanych z E. S.. Skoro pozwani nadal pozostawali użytkownikami wieczystymi gruntu kwestia, kto zgodnie z zawartym przez nich ewentualnie ustnym porozumieniem faktycznie ponosić miał ich ciężar, pozostaje bez wpływu na ciężący na pozwanych obowiązek wynikający z ustawy. Zgodnie bowiem z art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wnosi się opłaty roczne, przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za cały rok. Fakt niedopełnienia zatem poczynionych ustaleń przez osobę trzecią mógł jedynie po stronie pozwanej rodzić uprawnienie do wystąpienia przeciwko tej osobie z określonymi żądaniami na drogę sądową, w niniejszej jednak sprawie nie stanowi przesłanki podważającej odpowiedzialność pozwanych. W konsekwencji, Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że do czasu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 4 lipca 2011 r. zobowiązani byli oni uiszczać na rzecz powoda opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym w roku 2011 wysokość tej opłaty uwarunkowana była liczbą dni roku 2011 r., w których posiadali przedmiotowe prawa. Bezsprzecznie bowiem wynikający z art. 238 k.p.c. obowiązek jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. W wypadku zatem zbycia praw, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, zbywcę obciąża obowiązek uiszczenia opłaty za czas trwania jego prawa i nie obejmuje okresu, w którym prawo to przysługiwało już nabywcy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13). Z powyższej przytoczonych względów, biorąc pod uwagę, że w spornym okresie pozwani pozostawali uczestnikami wieczystymi gruntu, zobowiązani byli uiszczać na rzecz powoda opłaty w wysokości, prawidłowo ustalonej przez Sąd pierwszej instancji w zaskarżonym wyroku.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O sprostowaniu oczywistej omyłki w odniesieniu do nazwisk pozwanych Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 350 § 1 i § 3 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażoną w art. 98 k.p.c., ustalając wysokość należnych stronie powodowej kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 6 w związku z § 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349).

Katarzyna Polańska-Farion Bogdan Świerczakowski Marta Szerel