

Sygn. akt: I ACa 601/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Beniak (spr.)
Sędziowie:	SSA Dorota Ochalska-Gola SSA Krystyna Golinowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko (...) **spółce jawnej w J.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 9 października 2012 r. sygn. akt II C 1269/11

oddala apelację.

I ACa 601/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. przeciwko (...) Spółce Jawnej w J. o zapłatę kwoty 491.380,98 zł

1. zasądził od (...) Spółki Jawnej w

J. na rzecz Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. kwotę 489.743,36 zł z ustawowymi odsetkami z ustawowymi odsetkami płatnymi następująco:

b) w zakresie kwoty 1.637,62 zł od dnia 1 kwietnia 2008r. do dnia 23 stycznia 2012r.,

- c) w zakresie kwoty 153.730,96 zł od dnia 1 kwietnia 2008r. do dnia zapłaty,
- d) w zakresie kwoty 168.006,20 zł od dnia 1 kwietnia 2009r. do dnia zapłaty,
- e) w zakresie kwoty 168.006,20 zł od dnia 1 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. zasądził od (...) Spółki Jawnej w

J. na rzecz Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. kwotę 31.770 zł.

tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 1 lipca 2011 r. Sąd orzekł, że pozwany (...) E. Ł. i W. Sp. J. z siedzibą w Ł. w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu powinien zapłacić powodowi kwotę 491.380,98 zł z ustawowymi odsetkami :

- w zakresie kwoty 155.368,58 zł od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty;
- w zakresie kwoty 168.006,20 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty;
- w zakresie kwoty 168.006,20 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 6.142,50 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych albo wnieść w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw, /nakaz zapłaty k. 19/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, wniesionym w dniu 2 sierpnia 2011 r. strona pozwana zaskarżyła nakaz w całości, co do zasady jak i sposobu obliczenia wysokości roszczenia - także w zakresie odsetek za zwłokę, zarzucając błędne przyjęcie przez powoda wysokości opłat za użytkowanie wieczyste w łącznej kwocie 168.006,20 zł. rocznie, za dwie nieruchomości. W uzasadnieniu podniosła, że nie kwestionuje wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości sprzed wypowiedzenia, w łącznej kwocie 12.637,62 zł., uiszczanej przez stronę pozwaną do końca 2004r.

Wywiodła jednak, że zakwestionowała wysokość opłat zaproponowaną przez powoda w wypowiedzeniu dokonanym w końcu grudnia 2004r. składając stosowny wniosek do SKO w Ł., który został zwrócony, wobec przyjęcia przez SKO, że wypowiedzenie zostało skierowane do S.C. (...) Ł. E., M., M., K., nie zaś do aktualnego użytkownika tj. (...) Spółka Jawna w J..

Nie ulega natomiast wątpliwości, że aktualizacji opłaty rocznej można dokonać wyłącznie wobec podmiotu, który legitymuje się prawem użytkowania wieczystego, którym w dacie wypowiedzenia z grudnia 2004r. nie była spółka cywilna (...) Ł. E., M., M., K., która przestała istnieć w 2002r., na skutek przekształcenia na podstawie art. 26 par.4 k.s.h., w pozwaną (...) Spółkę Jawną w J.. W tym stanie rzeczy nie sposób przyjąć, aby wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej zostało skutecznie doręczone użytkownikami wieczystemu, którym jest pozwana Spółka Jawna.

W piśmie procesowym, złożonym na terminie rozprawy w dniu 14 czerwca 2012r., strona powodowa oświadczyła, że pozwany dokonał, w dniu 24 stycznia 2012r., zapłaty na jej rzecz kwoty 1.637,62 zł., jako odpowiadającej równowartości opłaty za użytkowanie wieczyste wszystkich nieruchomości za rok 2008, przed wypowiedzeniem jej wysokości, dokonanym w 2004r. i wskazała, iż modyfikuje swoje żądanie wnosząc o zobowiązanie pozwanego do zapłaty kwoty 489.743,36 zł. z ustawowymi odsetkami od kwot :

- 153.730,96 zł. od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty;
- 168.006,20 zł. od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty;

- 168.006,20 zł. od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty;

oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 5 października 2012r. strona powodowa wskazała, że ogranicza powództwa, ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 1.637,62 zł. /

Zarządzeniem z dnia 8 października 2012r. nastąpił zwrot pisma procesowego powoda z dnia 5 października 2012r. w trybie art. 132 par. 1 k.p.c. /zarządzenie k. 183/

Sąd Okręgowy ustalił co następuje :

Pozwana (...) Spółka Jawna w J. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni 19.568 m⁽²⁾, oraz działki gruntu numer (...), o powierzchni 3.851 m⁽²⁾ dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Ł..

Użytkownikami wieczystymi tych gruntów, od 1999r. byli E. Ł., M. Ł. (1), M. Ł. (2) i K. Ł., we wspólności łącznej, jako współnicy spółki cywilnej działającej pod firmą Zakłady (...) s.c. Ł. E., Ł. M. (1), Ł. M. (2), Ł. K., z siedzibą w J..

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 29 marca 2002r. dokonano wpisu do KRS - Rejestru Przedsiębiorców, za numerem (...), spółki jawnej (...) E. Ł., M. Ł. (3), K. Ł., (...) Spółka Jawna z siedzibą w J., powstałej w wyniku przekształcenia w trybie 26 § 4 k.s.h. ze spółki cywilnej pod firmą Zakład (...) E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł., M. Ł. (2), na podstawie umowy spółki jawnej zawartej w dniu 21 grudnia 2000 r. W dniu 19 kwietnia 2002 r. wpisano do KRS zmianę nazwy spółki jawnej na (...) Spółka Jawna.

Pismami z dnia 20 grudnia 2004r. Prezydent Miasta Ł., wypowiedział użytkownikowi wieczystemu S.C. (...) Ł. E., M., M., K. 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.

Na wskazaną opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) złożyła się opłata za działki nr (...) o łącznej powierzchni 19.568 m² w kwocie 133.626,00 zł. netto, a także opłata za część gruntu działki nr (...) w kwocie 26.154,40 zł. netto, oraz opłata za część gruntu działki nr (...), zabudowanej budynkiem wpisanym do rejestru zabytków, w kwocie 16.451,60 zł. netto, która podlegała 50% bonifikacie z uwagi na wpis budynku do rejestru zabytków i wynosi 8.225,80 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 (...) 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 (...), 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 2005r. pozwana (...) Spółka Jawna w J. 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. (...) składającej się z działek gruntu numer (...), dokonana przez Prezydenta Miasta Ł., jest uzasadniona w innej wysokości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., 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. (...) a nie (...) Spółka Jawna w J., która złożyła wniosek.

Od orzeczenia SKO pozwana Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Łodzi sprzeciw zastępujący pozew. Zarządzeniem z dnia 17 listopada 2005 r. nastąpił zwrot pozwu, z uwagi na nieuzupełnienie braku fiskalnego przez (...) Spółka Jawna.

W dniu 3 marca 2005r. do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych 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, (...) Spółki Jawnej w J., w miejsce dotychczasowego wpisu. Do wniosku został załączony odpis pełny z Rejestru Przedsiębiorców KRS numer (...) z dnia 5 sierpnia 2005r.

W dniu 20 października 2005r., Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu (sprostowanego z urzędu postanowieniem z dnia 28 października 2005r.) w dziale II KW nr (...), jako użytkownika wieczystego (...) Spółka Jawna.

Przed wytoczeniem niniejszego powództwa pozwany uiszczył, z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, na rzecz powoda, kwotę 12.637,62 zł. zaliczoną na poczet należności głównej dochodzonej za rok 2008r.

W dniu 24 stycznia 2012r. pozwany dokonał na rzecz strony powodowej zapłaty kwoty 1.637,62 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, powództwo za zasadne. Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z przywołanego przepisu wynika, że kaźdoczesny użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać periodycznie, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej (zob. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, komentarz do art. 238, teza 8). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Według art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej jako: „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, a opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady, w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów w/w ustawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym, z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2 u.g.n., zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W świetle art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Wedle art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 3 % ceny.

Zgodnie z naczelną zasadą ustawowej regulacji o gospodarce nieruchomościami wyrażoną w art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W wyniku wyceny nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, dokonuje się określenia ich wartości rynkowej (art. 150 ust. 1 i 2 u.g.n.).

Stosownie do art. 151 ust. 1 u.g.n., wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W świetle powołanych przepisów, w rozpoznawanej sprawie, należało uznać, że w dniu 20 grudnia 2004r. strona powodowa, kierując pismo adresowane do współników spółki cywilnej działającej pod firmą (...) Ł. E., Ł. M. (1), Ł. M. (2), Ł. K., jako użytkowników wieczystych, do wspólności łącznej, nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dokonała skutecznego wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, przesyłając jednocześnie ofertę nowych stawek, obowiązujących od 1 stycznia roku następnego.

Wprawdzie strona pozwana złożyła w dniu 3 lutego 2005r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. pismo, w którym zakwestionowała wysokość nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jednak wniosek ten został zwrócony orzeczeniem z dnia 9 maja 2005r., jako nie pochodzący od użytkownika wieczystego, zaś pozwana Spółka nie wytoczyła skutecznie powództwa o ustalenie, w trybie art. 189 k.p.c., wysokości nowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, gdyż, zastępujący pozew, sprzeciw od orzeczenia SKO w Ł. został prawomocnie zwrócony, wobec nie uzupełnienia braków fiskalnych.

W świetle okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy, sporna i wymagająca rozważenia, pozostaje zatem kwestia wpływu, dokonanego w 2002r., przekształcenia (na podstawie art. 25 k.s.h. w brzmieniu sprzed 15 stycznia 2004r.) spółki cywilnej (...) Ł. E., Ł. M. (1), (...) M., Ł. K. w (...) Spółkę Jawną, będącą stroną pozwaną w niniejszym procesie, na skuteczność wypowiedzenia, dokonanego w grudniu 2004r. przez Prezydenta Miasta Ł., dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, wobec braku ujawnienia pozwanej Spółki Jawnej, jako użytkownika wieczystego, w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, w dacie wypowiedzenia.

Stosownie do art. 26 § 5 k.s.h. z chwilą wpisu do rejestru spółka przekształcona ze spółki cywilnej na podstawie § 4 tegoż artykułu, staje się spółką jawną. Spółce tej przysługują wszystkie prawa i obowiązki stanowiące majątek wspólny współników. Przepisy art. 553 § 2 i 3 k.s.h. stosuje się odpowiednio. Należy podkreślić, iż przepis ten, w cytowanym brzmieniu, obowiązuje od 15 stycznia 2004r., a zatem po dacie przekształcenia spółki cywilnej w pozwaną Spółkę Jawną, które miało miejsce w 2002r.

Należy jednak uznać, że również na gruncie ówczesnie obowiązującego przepisów, wszelkie prawa i obowiązki wspólników, przechodziły na spółkę przekształconą z chwilą samego wpisu spółki jawnej do rejestru, na której jednak ciążył obowiązek dokonania stosownych zmian w rejestrach. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie IV CSK 496/07 (LEX 465046) podkreślając, iż spółka jawna, która powstała z przekształcenia spółki cywilnej na podstawie art. 26 k.s.h. również przed 15 stycznia 2004 r. jest jej sukcesorem uniwersalnym. Nowelizacja przepisu obowiązująca od 15 stycznia 2004 r. nie doprowadziła do zmiany zasad przekształcenia, a jest jedynie wykładnią autentyczną.

Oznacza to w konsekwencji, że mamy w istocie do czynienia z zasadą kontynuacji w sferze praw i obowiązków cywilnoprawnych, administracyjnoprawnych, członkowskich i pracowniczych (w tym kontekście, cytowane powyżej zapatrywanie Sądu Najwyższego, jest nietrafne o tyle, iż skutkiem przekształcenia spółki cywilnej w jawną jest kontynuacja praw i obowiązków przysługujących dotychczasowym wspólnikom przez spółkę jawną, a nie sukcesja uniwersalna).

Dla usunięcia wątpliwości w tym zakresie ustawodawca zamieszcza odesłanie do art. 553 § 2 i 3 k.s.h. Użyte sformułowanie "przysługują wszystkie prawa i obowiązki" (art. 26 § 5 k.s.h.) jest odmienne od tego, jakie stosuje się przy zasadzie sukcesji uniwersalnej. Stąd wrażenie, że mamy do czynienia z zasadą kontynuacji. Jednakże analizując elementy charakterystyczne dla tej zasady, nie można odnosić ciągłości podmiotowej spółki jawnej do rzeczywistych stosunków, ale stosuje się tu fikcję ciągłości.

Przekształceniu ulega w istocie stosunek zobowiązaniowy, a ściślej wspólność łączna, a nie podmiot. Z tego punktu widzenia nie występuje tu charakterystyczna dla sukcesji utrata podmiotowości prawnej sukcesora (wyjątkiem w tym zakresie jest podział spółki przez wydzielenie i zbycie przedsiębiorstwa). Powyższe prowadzi do wniosku, że mamy swojego rodzaju zasadę mieszaną między kontynuacją a sukcesją uniwersalną.

Z zasady kontynuacji możemy wywodzić przysługiwanie wszelkich praw i obowiązków spółce jawnej, natomiast kontynuacja podmiotowa nie występuje, bowiem ma miejsce charakterystyczne dla sukcesji przejście praw z jednego podmiotu na drugi. W przypadku takiej konstrukcji mieszanej charakterystyczne jest to, że spółka przekształcona (jawna) ma te same prawa i obowiązki co spółka cywilna. Kodeks stworzył więc swojego typu następstwo prawne mające elementy kontynuacji i sukcesji uniwersalnej. W każdym razie przyjęć trzeba fikcję ciągłości „podmiotowej” polegającą na tym, że wspólny majątek wspólników spółki cywilnej stanie się majątkiem spółki jawnej, jako podmiotu.

Z punktu widzenia skutków nie ma więc różnicy między przekształceniem w trybie art. 26 § 4-6 i art. 551 i n. k.s.h. Taki pogląd znalazł również potwierdzenie w orzecznictwie NSA w Warszawie - w wyroku z dnia 14 stycznia 2009 r., (II GPS 6/08, ONSAiWSA 2009, nr 3, poz. 45), w którym Sąd wskazał, iż spółka komandytowa, powstała w wyniku przekształcenia spółki cywilnej, której wspólnicy prowadzili działalność gospodarczą na podstawie udzielonego im zezwolenia na prowadzenie apteki, o jakim mowa w art. 99 ust. 4 ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2008 r. Nr 45, poz. 271 z późn. zm.) pozostaje, w rozumieniu art. 553 § 2 k.s.h., podmiotem tego zezwolenia.

Natomiast w wyroku z dnia 7 maja 2009 r., (IV CSK 14/09, LEX nr 510999) Sąd Najwyższy podkreślał, że spółka jawna, będąca rezultatem „przeistoczenia” się spółki cywilnej, staje się właścicielem ruchomości i nieruchomości dotychczasowej wspólności łącznej wspólników tej spółki bez potrzeby dokonywania jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych, a tylko przez zgłoszenie do odpowiednich rejestrów, ksiąg wieczystych.

Spółka jawna kontynuuje prawa i obowiązki spółki cywilnej, jest to zatem ten sam podmiot, tylko występujący w obrocie w nowej postaci organizacyjno- prawnej . Dlatego po pewnych wahaniach orzecznictwa (wyrok SN z dnia 8 lipca 2003 r., N CK 13/03; postanowienie SN z dnia 23 czerwca 2004 r., V CZ 53/04; postanowienie SN z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 79/04) zwyciężyło słuszne przekonanie, że spółka jawna, będąca rezultatem przekształcenia się spółki cywilnej, staje się właścicielem ruchomości i nieruchomości dotychczasowej wspólności łącznej wspólników tej

spółki, bez potrzeby dokonywania jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych, z tym jednak zastrzeżeniem, że wymagane jest zgłoszenie nabycia tych praw do odpowiednich rejestrów, w szczególności do ksiąg wieczystych.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd, że nie ma konieczności dokonywania przez powstałą, na skutek przekształcenia w trybie art. 26 ust.4 k.s.h., spółkę jawną, jakichkolwiek dodatkowych czynności cywilno-prawnych, między spółką przekształconą, a spółką cywilną, jednak dla nabycia prawa użytkowania wieczystego, przekształcona spółka nie może zaniechać dokonywania stosowanego wpisu w księdze wieczystej.

Przepis art. 27 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga bowiem, wpisu w księdze wieczystej, zarówno w przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jak i w przypadku przenoszenia prawa użytkowania wieczystego na inną osobę. Wpis do księgi ma więc w tych przypadkach znaczenie konstytutywne. Zatem prawo użytkowania wieczystego nie powstaje bez wpisu do księgi wieczystej. Dotyczy to także odpowiednio przeniesienia tego prawa. Uprawnienia nabywcy w okresie między zawarciem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste a wpisem użytkowania wieczystego do księgi wieczystej wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 272/03 (LEX nr 176082).

Zgodnie z jego treścią znaczenie konstytutywne wpisu prawa wieczystego użytkowania wyraża się w tym, że jego przedmiotem nie jest deklaratywne potwierdzenie stanu prawnego, ale ustanowienie, zmiana, zniesienie stosunku prawnego. Przed dokonaniem wpisu osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowieniu prawa, z wyjątkiem samego prawa. Charakter orzeczenia o wpisie ma znaczenie o tyle doniosłe, że oznacza, iż sąd mający dokonać wpisu musi nie tylko stwierdzić, że istnieje czynność prawna, z której ustanowienie prawa ma wynikać, ale stwierdzić winien także, że uzasadnia to stan prawny, który na ustanowienie tego prawa pozwala.

Konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej przesądza o chwili, od której należy liczyć terminy wykonania przez użytkownika wieczystego zobowiązań zawartych w umowie, w tym w szczególności do uiszczania opłat rocznych oraz do wykonania prac związanych z zagospodarowaniem gruntu. Należy jednak dodać, że zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. 2001 r., Nr 124, poz. 1361) wpis do księgi ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a więc prawo powstanie w istocie z dniem złożenia wniosku, który stał się podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Nabywca użytkowania wieczystego nie nabędzie zatem 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. Sytuacja zmienia się w momencie złożenia przez nabywcę wniosku o ujawnienie nabycia prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej. Dopiero od tego momentu wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej powinno zostać dokonane wobec nabywcy prawa użytkowania wieczystego, (podobnie: Gabriel Węgrzyn w artykule zamieszczonym iv NZZ 2010/3/47)

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że przed złożeniem wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz pozwanej Spółki Jawnej, co nastąpiło dopiero w dniu 10 marca 2005r., prawo użytkowania przekształconej Spółce nie przysługiwało, toteż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, dokonane wobec współników spółki cywilnej (...) Ł. E., M., M., K., w grudniu 2004r., należało uznać za prawnie skuteczne.

Wprawdzie pozwana Spółka w 2005r. skorzystała z prawa wynikającego z art. 78 u.g.n. i złożyła do SKO w Ł. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w mniejszej wysokości, jednak został on zwrócony przez Kolegium z tym uzasadnieniem, że wniosek nie pochodzi od użytkownika wieczystego, którym jest S.C. (...) Ł. E., Ł. M. (1), Ł. M. (2), Ł. K..

Przyczyną zwrotu wniosku nie była natomiast okoliczność skierowania wypowiedzenia wysokości opłat rocznych do S.C. (...) Ł. E., M., M., K., zamiast do aktualnego użytkownika wieczystego tj. (...) Spółka Jawna w J., jak błędnie wywodzi strona pozwana w sprzeciwie od nakazai zapłaty. Należy również zwrócić uwagę, iż pozwana Spółka Jawna nie

zakwestionowała skutecznie rozstrzygnięcia Kolegium, gdyż po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO i przeniesieniu sprawy do sądu powszechnego (na podstawie art. 80 u.g.n.), nie uzupełniła braków fiskalnych, co musiało skutkować zwrotem pozwu.

W tym stanie rzeczy należało uznać, iż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat rocznych, dokonane w grudniu 2004 r. oraz ustalenie nowych stawek, poczynając od 1 stycznia 2005r. jest skuteczne, zaś obowiązek ich ponoszenia obciąża pozwaną spółkę jawną, jako użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Jak wynika z dokonanych wypowiedzeń, poczynając od stycznia 2005r., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosi łącznie kwotę 168.006,20 zł. netto. Strona powodowa domaga się opłat za okres nieprzedawniony, to jest za lata 2008-2010, co łącznie daje kwotę 504.018,60 zł. Strona pozwana, jeszcze przed wytoczeniem powództwa, zapłaciła powodowi kwotę 12.637,62 zł., a zatem dochodzona niniejszym pozwem należność wyniosła 491.380,98 zł. (po pomniejszeniu należności głównej za rok 2008r., o dokonaną wpłatę, zgodnie z oświadczeniem wierzyciela).

Ponieważ w toku procesu, pozwany uiścił dodatkowo kwotę 1.637,62 zł., do zapłaty pozostała wierzytelność w wysokości 489.743,36 zł.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w punkcie 1 sentencji wyroku. Natomiast w części roszczenia pozwu w jakiej, w toku procesu, pozwany spełnił dochodzone w nim świadczenie, powództwo podlegało oddaleniu, bowiem strona powodowa nie cofnęła skutecznie powództwa w zakresie dokonanej zapłaty.

Ponieważ pozwany dopuścił się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, powód wystąpił z żądaniem zasądzenia odsetek za czas opóźnienia. W myśl art.359 par. 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu.

W niniejszej sprawie źródłem roszczenia o odsetki jest przepis art.481 par. 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik, który nie spełnia świadczenia w odpowiednim terminie dopuszcza się opóźnienia i wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2 art. 481 k.c.). Stosownie do treści art. 455 k.c. roszczenie wierzyciela wobec dłużnika staje się wymagalne wraz z nadejściem terminu do spełnienia świadczenia.

Termin zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2008, upłynął w dniu 31 marca 2008r., odpowiednio za rok 2009, z dniem 31 marca 2009r. oraz za rok 2010, z dniem 31 marca 2010r., z tym, że w zakresie, uiszczonej w toku procesu, kwoty 1.637,62 zł., zaliczonej na poczet najstarszej dochodzonej należności, tj. za rok 2008, pozwany pozostawał w opóźnieniu do dnia 23 stycznia 2012r. Stosownie bowiem do treści art. 71 ust.4 powołanej wyżej ustawy, opłaty roczne wnoszą się do przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Nie spełniając, w tak oznaczonym terminie zobowiązania strona pozwana dopuściła się opóźnienia, za okres którego, począwszy od daty wymagalności świadczenia wyznaczonej upływem terminu do jego spełnienia, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, albowiem strona powodowa wygrała proces w 99,7 %, ulegając jedynie nieznacznie w zakresie żądania głównego, co przemawiało za zastosowaniem powyższej zasady. Koszty procesu, poniesione przez powoda, wyniosły łącznie 31.770 zł. i zostały pokryte przez powoda z kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł. (ustalone według stawek określonych w §2 i § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. , Nr 163, poz. 1349 ze zm.). i opłata sądowa od pozwu w kwocie 24.570 zł

W złożonej apelacji strona pozwana zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego:

1. przepisu art. 15 ust 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U 2007 r. Nr 168 poz. 1186) w zw. z art. 8 ustawy

o KRS poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie w konsekwencji wobec jawności wpisów Rejestru Przedsiębiorców KRS i profesjonalizmu powoda, że strona powodowa dokonała prawidłowego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, mimo że powołany przepis ma charakter bezwzględny i wiąże wszystkie podmioty;

2. przepisu art. 78 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102., póź. 651 ze zm.- dalej ugn w zw. z art 61 § 1 k.c. i art. 8 ksh w zw. z art 65 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty dokonane w grudniu 2004 roku wobec spółki cywilnej nie zaś wobec jej wspólników było skuteczne, w sytuacji gdy:

a) wypowiedzenie zostało skierowane do nieistniejącej w dacie złożenia oświadczenia spółki cywilnej,

b) błędnie została określona nazwa użytkownika wieczystego,

c) dla skuteczności wypowiedzenia wymaga się, aby było ono skierowane do właściwego podmiotu, a zakres wykładni oświadczeń woli ograniczony jest jedynie do ich treści i nie może prowadzić do zmiany stron stosunku,

d) nie jest dopuszczalnym utożsamienie spółki jawnej oraz wspólników tej spółki czy też spółki cywilnej (wspólników tej spółki), z której przekształciła się spółka jawna i przyjęcie, że skierowanie wypowiedzenia do któregośkolwiek z w/w podmiotów czyni go skutecznym.

3. art. 27 zd. 2 ugn. w zw. z art. 29 ustawy o Księgach wieczystych i hipotece

1 art. 26 § 4 ksh poprzez jego niewłaściwą interpretację i uznanie, że przed złożeniem wniosku o wpis prawa użytkownika wieczystego spornej nieruchomości na rzecz pozwanej Spółki, prawo użytkownika wieczystego przekształconej spółce nie przysługiwało, wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, w sytuacji gdy nabycie prawa użytkownika wieczystego przez spółkę powstała w wyniku przekształcenia w trybie art. 26 § 4 ksh, nie wymaga wpisu do księgi wieczystej.

II. naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 i 238 § 2 k.p.c. przez nie ustosunkowanie się do całości zebranego materiału dowodowego i pominięcie w uzasadnieniu okoliczności mających zasadnicze znaczenie tj. w szczególności wpisu z dniem 29 marca 2002 roku w wyniku przekształcenia ze spółki cywilnej pozwanej spółki jawnej do Rejestru Przedsiębiorców KRS, a także bezpodstawne utożsamienie wspólników (...) E. W. Sp. J. w J. z tą spółką oraz poprzedzająca ją spółką cywilną.

W związku z tym zarzutami strona pozwana wniosła o;

1. zmianę zaskarżanego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, - ewentualnie wnoszę o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił i zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Przede wszystkim nie można podzielić zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 k.p.c. i jak należy domniemywać naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (w zarzutach wskazano art. 238 § 2 k.p.c.) przez nieustosunkowanie się do całości zebranego materiału dowodowego i pominięcie w uzasadnieniu istotnych okoliczności w szczególności wpisu

do Rejestru Przedsiębiorców KRS przekształcenia ze spółki cywilnej w pozwaną spółkę jawną. Skarżący nie wykazał wpływu zarzucanych uchybień na wynik sprawy, co samo w sobie pozbawia te zarzuty skuteczności. Niezależnie od tego należy podnieść, że są one niezrozumiałe, jako że ustalenia w kwestii przekształcenia spółki i wpisu do KRS-u zostały podjęte przez Sąd Okręgowy (k- 190), a przyjęcie przez ten Sąd, że nabycie prawa użytkownika wieczystego wymagało konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej było jedynie wyrazem dokonanej oceny prawnej. Uzasadnienie wyroku, zawiera wszystkie elementy przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c., a apelujący nie wskazał żadnych uchybień czy nieprawidłowości, których miałby się dopuścić Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny w całej pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i jedynie uzupełniająco ustala na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem I instancji co następuje:

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nabyli w 1999 roku E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł., M. Ł. (2) do współużytkowania wieczystego i współwłasności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) S.C. z siedzibą w (...) (akta SKO K.O.U. (...) k- 16-20);

Wpis do księgi wieczystej ujawniający E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł. i M. Ł. (2) jako współużytkowników wieczystych był dokonywany w dniu 17 czerwca 2002 roku, a zatem po powstaniu spółki jawnej (zawiadomienie o wpisie k- 144) .

Prezydent Miasta Ł. decyzją z dnia 14 sierpnia 2002 roku zatwierdził podział spornej nieruchomości na wniosek jej użytkowników E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł., M. Ł. (2) doręczając tym osobom jako użytkownikom wieczystym na ich adresy zamieszkania odpisy powyższej decyzji (akta SKO K.O.U. (...) k- 87);

W treści wypowiedzenia opłaty podano, że jest kierowane do S.C. (...), M., M. i K. K. ul. (...), a z dowodu doręczenia wypowiedzenia wynika, że było wysłane do E. Ł. i M. Ł. (1) na adres (...)-(...) Ł. ul. (...). Wskazanie miasta Ł. na odwrocie dowodu doręczenia jest oczywiście błędne i pozostaje sprzeczności z numerem kodu, który dotyczy K. i pieczęcią UP w K.. Powyższe doręczenie nastąpiło 28 grudnia 2004 roku, a potwierdzenie odbioru zostało podpisane został nazwiskiem (...) bez wskazania imienia (wypowiedzenie i dowód doręczenia akta SKO K.O.U. (...) k-47);

W dniu 25 stycznia 2005 roku (czyli w ustawowym terminie) (...) spółka jawna złożyła do SKO pismo nazwane „Wniosek o zmianę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości”. Pismo złożył profesjonalny pełnomocnik, któremu pełnomocnictwa do „odwołania od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)” udzielili wszyscy wspólnicy spółki jawnej, a tym samym wszyscy ujawnieni w księdze wieczystej współużytkownicy gruntów. We wniosku kwestionowano wycenę działek i wysokość opłaty podając, że nie mogło dojść do ponad 13-krotnego wzrostu wartości gruntów. Wskazano nieprawidłowości operatu szacunkowego i niezasadne naliczenie podatku VAT. W piśmie uzupełniającym dodatkowo zarzucono niezastosowanie 50% zniżki z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków (akta SKO K.O.U. (...) k- 32 i 40-44).

W piśmie złożonym przez spółkę (...) nazwanym „Sprzeciw od Orzeczenia Kolegium ...”, które z nie zostało podpisane podniesiono, że spółka jawna powstała z przekształcenia spółki cywilnej, czego SKO nie zbadało, a nadto, że jeżeli (...) nie może odwołać się od wypowiedzenia, to wypowiedzenie było nieskuteczne (akta SKO K.O.U. (...))pismo -10-11).

Przechodząc do oceny prawnej przede wszystkim należy podkreślić, że spór dotyczy opłaty rocznej za lata 2008 do 2010, a zatem okresu, w którym użytkownikiem wieczystym była ujawniona od 2005 roku w księdze wieczystej (...) spółka jawna w J.. Dysponowanie takim prawem skutkuje obowiązkiem uiszczania opłaty rocznej przez użytkownika - czyli przez pozwaną spółkę. Zasada odpowiedzialności pozwanej spółki za objęte pozwem lata 2008-2010 jest oczywista.

Spór koncentruje się na wysokości tej opłaty wynikającej z wypowiedzenia dokonanego w 2004 roku, czyli w czasie, w którym w księdze wieczystej ujawnieni byli E., M., M. i K. Ł. we współwłasności łącznej - jako użytkownicy wieczysti i współwłaściciele budynków stanowiących odrębną nieruchomość związani umową spółki cywilnej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) S.C. w J.. Strona pozwana kwestionuje w apelacji skuteczność tego wypowiedzenia jako dokonanego wobec nieistniejącej w tym czasie spółki cywilnej, a nie spółki jawnej, która

jej zdaniem z mocy prawa skutek przekształcenia w trybie art. 26 § 4 KSH stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podniesione zarzuty o nieskuteczności tego wypowiedzenia są niezasadne i nie mogłyby zostać uwzględnione w żadnej sytuacji. Wypowiedzenie opłaty rocznej należy uznać za dokonane skutecznie niezależnie od tego, czy przyjęta została przez Sąd Okręgowy koncepcja o konstytutywnym charakterze wpisu do księgi wieczystej spółki jawnej (...) jako użytkownika wieczystego nieruchomości, czy też przyjęte zostałyby twierdzenie apelującego, że spółka jawna nabyła prawo użytkowania wieczystego przez fakt swojego powstania w trybie art. 26 § 4 KSH, a wpis do księgi wieczystej miał charakter deklaracyjny.

Wynika to prawidłowego podjęcia przez pozwaną spółkę jawną akcji zmierzającej do podważenia zasadności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej dokonanego w 2004 roku polegającego na złożeniu wniosku przewidzianego w art. 78 ust 2 ugn., a następnie sprzeciwu skutkującego przekazaniem sprawy na drogę postępowania cywilnego.

Skoro (...) E. Ł. i W. s.j. uznawała, że nabyła prawo użytkowania wieczystego z mocy samego przekształcenia się spółki cywilnej w spółkę jawną w trybie art. 26 § 4 KSH, to powinna do końca doprowadzić działania podjęte w kierunku zakwestionowania wypowiedzenia i dokonać opłacenia pozwu przesłanego do Sądu. W toku podjętego procesu można było wykazywać zasadność argumentacji powoływanej w zastępującym pozew wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona w wysokości proponowanej przez powoda w wypowiedzeniu, jak również podważać skuteczność dokonania powyższego wypowiedzenia opłaty rocznej. W tym miejscu należy zauważyć, że termin do opłacenia pozwu upływał 3 listopada 2005 roku, a zatem po wpisaniu do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego (...) E. Ł. i W. s.j.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w postępowaniu ustalającym wszystkie te kwestie podlegałyby badaniu a wydane orzeczenie przesądzałoby skuteczność wypowiedzenia i wysokość należnej opłaty rocznej. Zaniechanie opłacenia pozwu skutkujące jego prawomocnym zwrotem pozbawiło spółkę możliwości wykazania słuszności podnoszonych argumentów.

Zarzuty zawarte w apelacji, a w szczególności szerokie odwoływanie się podczas rozprawy apelacyjnej do nieskuteczności wypowiedzenia z racji jego dokonania wobec S.C. (...), M., M. i K. i doręczenia wypowiedzenia - według twierdzeń apelującego - temu podmiotowi zdaniem Sądu Apelacyjnego nie są trafne.

Przepis artykułu 78 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102., poz. 651 ze zm.) wskazuje, że wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej musi spełniać warunki określone w ustawie, tj. powinno zostać dokonane w formie pisemnej i najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. Musi zawierać ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, wskazanie sposobu obliczenia nowej wysokości opłat i musi zawierać pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. (Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz G. Bieniek, S Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk - komentarz do art. 78 ugn).

Taka konstrukcja przepisu wskazuje na wolę ustawodawcy zastosowania wobec właściciela ograniczeń formalnych z jednoczesnym nałożeniem obowiązku wyjaśnienia użytkownikowi wieczystemu wszelkich kwestii związanych ze sposobem wyliczenia nowej wysokości opłaty i pouczeniem o możliwości i sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Uchybienie tym warunkom może zdaniem wskazanych wyżej komentatorów prowadzić nawet do uznania bezskuteczności wypowiedzenia, lub jego skuteczności od następnego roku. Skuteczność doręczenia oceniana jest według przepisów KPA.

Jak uzupełniająco ustalili Sąd Apelacyjny w aktach SKO znajduje się zwrotne poświadczenie odbioru przesyłki zawierającej wypowiedzenia o podanych sygnaturach, w którym wpisano jako adresatów E. i M. Ł. (1) i podano ich

adres zamieszkania. Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło na adres w K. do ujawnionych w KW współużytkowników wieczystych, a nie do J. będącego siedzibą dawnej spółki cywilnej, a obecnie spółki jawnej.

Niewątpliwie skierowanie przesyłki do użytkowników wieczystych jako osób fizycznych i na ich adres zamieszkania, a nie do siedziby Zakładu (...) - czyli do J. wskazywał na uznawanie przez powoda za użytkowników wieczystych osób ujawnionych w księdze wieczystej, a nie ich spółki cywilnej. Tym samym wypowiedzenie zostało doręczone jednemu z ujawnionych w księdze wieczystej wspólników spółki cywilnej, a nie jak twierdzi apelujący nieistniejącej w tej dacie S. C (...) mającej siedzibę w J..

Na marginesie tych rozważań można dodać, że podmiot gospodarczy o pełnej nazwie Zakład (...) S.C. w J. istniejący do 2002 roku nigdy nie miał osobowości prawnej, a zatem nie mógł być użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości. Takimi użytkownikami byli wspólnicy jako osoby fizyczne, a związanie ich umową spółki skutkowało jedynie tym, że było to współużytkowanie łączne. Tym samym wypowiedzenie opłaty dokonane nawet przez rok 2002 podlegałoby doręczeniu współużytkownikom wieczystym, a nie pozbawionej własnego bytu prawnego spółce cywilnej.

Ocena przedstawionego powyżej doręczenia wypowiedzenia nie pozostawia najmniejszej wątpliwości, że niezależnie od tego, czy zostanie przyjęte, że w dacie doręczenia wypowiedzenia użytkownikami wieczystymi nadal byli ujawnieni w księdze E., M., M. i K. Ł., czy z mocy prawa (...) E. Ł. i wspólnicy spółka jawna, to wysłanie jednej przesyłki kierowanej do dwóch z czterech wspólników spółki cywilnej na adres ich zamieszkania trafnie zostało uznane przez apelującego za nieprawidłowe.

Dochodząc do tej słusznej konstatacji apelujący jednak nie zauważa (albo pomija), że wniosek spółki jawnej (...) o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości został złożony do SKO terminowo, wskazywał sygnatury wszystkich wypowiedzeń, zawierał merytoryczne zarzuty co do operatu szacunkowego oraz do naliczenia podatku VAT, a w jego treści nie kwestionowano prawidłowości doręczenia wypowiedzenia wysokości opłaty.

Ten stan rzeczy może prowadzić tylko do takiego wniosku, że mimo zaistnienia niewłaściwego przesłania wypowiedzenia, nastąpiło jego skuteczne doręczenie zarówno użytkownikom ujawnionym w KW, jak i przekształconej z mocy prawa spółce jawnej. Niewłaściwe wysłanie wypowiedzenia nie doprowadziło do tego, że wskutek zaniedbań właściciela gruntu w zakresie doręczenia wypowiedzenia, doszło naruszenia prawa użytkownika wieczystego do odwołania się od wypowiedzenia. Tym samym naruszenie przez Gminę Ł. przepisów proceduralnych przy dokonywaniu czynności doręczenia wypowiedzenia opłaty rocznej nie skutkowało pozbawieniem, czy jakimkolwiek ograniczeniem możliwości jego zakwestionowania zarówno przez spółkę jawną, jak i użytkowników wieczystych ujawnionych w KW.

Przyjęcie tej koncepcji nie oznacza powoływanego w apelacji utożsamienia spółki jawnej z jej wspólnikami, ani ze spółką cywilną i jej wspólnikami, ani też nie oznacza przyjęcia, że skierowanie wypowiedzenia do któregośkolwiek z w/w podmiotów czyni go skutecznym. Chodzi jedynie o to, że nieprawidłowości, których dopuściła się Gmina przy doręczaniu wypowiedzenia w tym konkretnym wypadku nie skutkowały żadnymi negatywnymi konsekwencjami, ani dla ujawnionych w KW współużytkowników wieczystych, ani dla spółki (...).

Z kolei niekwestionowany przez żadnego ze współużytkowników ujawnionych w KW, jak i przez spółkę jawną fakt otrzymania nieprawidłowo przesłanego wypowiedzenia przed dniem 31 grudnia 2004 roku nakazuje przyjęcie, że wypowiedzenie ma skutek od 1 stycznia 2005 roku, a nie od roku następnego jak to ma miejsce przy jego doręczeniu po dniu 31 grudnia.

Skorzystanie z uprawnień odwoławczych i złożenie wniosku przewidzianego w art. 78 ust 2 ugn wyłącznie przez spółkę (...), a nie przez ujawnionych w księdze wieczystej współużytkowników wieczystych w osobach E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł., M. Ł. (2) we współużytkowaniu łącznym nie było skutkiem błędnego doręczenia wypowiedzenia, lecz było wynikiem prezentowanego do dziś poglądu, że w dacie wypowiedzenia użytkownikiem wieczystym z mocy prawa była spółka

jawna. Nie można więc uznać, że nieprawidłowości w doręczeniu wypowiedzenia powodowały jego nieskuteczność wobec spółki jawnej jak również wobec ujawnionych wówczas w KW użytkowników wieczystych

Zwrócić należy także uwagę na ustaloną uzupełniająco przez Sąd Apelacyjny okoliczność udzielenia pełnomocnictwa adwokatowi do „odwołania od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)” przez wszystkich współników tej spółki, co stanowi niezaprzeczalny dowód na to, że wszyscy współużytkownicy wieczystości wpisani do księgi wieczystej je otrzymali i podjęli decyzję o wystąpieniu z wnioskiem z art. 78 ust 2 ugn przez spółkę jawną, a nie przez współużytkowników ujawnionych w tamtym czasie w KW.

Taki stan rzeczy prowadzi do wniosku, że mimo niedochowania wymogów formalnych doręczeń dokonywanych w trybie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego uprawnienia procesowe i materialnoprawne zostały wykorzystane, a brak merytorycznego rozstrzygnięcia sądowego jest wyłącznym wynikiem zaniechania uiszczenia opłaty od pozwu, a nie zarzucanymi nieprawidłowościami doręczenia wypowiedzenia.

Niezależnie od omówionych wyżej kwestii należy wskazać na niesporną okoliczność, że wpis do księgi wieczystej jest dokonywany wyłącznie na wniosek strony, a nie z urzędu. Tym samym niezłożenie przez spółkę jawną wniosku o wpisanie jej do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego gruntów i właściciela budynków stanowiących odrębne nieruchomości przez okres od marca 2002r. do marca 2005r. stanowiło jej ewidentne zaniechanie.

Jak wynika z powoływanego w niniejszej sprawie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., (IV CSK 14/09, LEX nr 510999) spółka jawna, będąca rezultatem „przeistoczenia” się spółki cywilnej, staje się właścicielem ruchomości i nieruchomości dotychczasowej wspólności łącznej współników tej spółki bez potrzeby dokonywania jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych, a tylko przez zgłoszenie do odpowiednich rejestrów, ksiąg wieczystych.

Gdyby podzielać twierdzenia strony pozwanej o deklaratywności wpisu ujawniającego spółkę jawną jako użytkownika wieczystego, to skutki braku powyższego zgłoszenia przez okres 3 lat nie mogą być przerzucane na właściciela gruntów pozostających użytkownikowi wieczystem.

Nie można też pomijać faktu, że jak wynika z uzupełniających ustaleń Sądu Apelacyjnego wpis ujawniający E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł., M. Ł. (2) jako współużytkowników wieczystych był dokonywany w dniu 17 czerwca 2002 roku, a zatem po powstaniu spółki jawnej. Sąd wieczystoksięgowy miał obowiązek doręczenia zawiadomienia o dokonaniu takiego wpisu ujawnionym w księdze osobom. Skoro ten wpis się uprawomocnił, to należy przyjąć, że współnicy nieistniejącej w tej dacie spółki cywilnej nie zareagowali na powyższe doręczenie zawiadomienia o wpisie do KW mimo jego oczywistej wadliwości.

Zauważenia wymaga też to, że w sierpniu 2002 roku, czyli pół roku po przekształceniu i powstaniu spółki jawnej, która jak twierdzi strona pozwana z mocy prawa stała się użytkownikiem wieczystym Prezydent Miasta Ł. zatwierdził podział nieruchomości i czynił to z udziałem ujawnionych w księdze do 2005 roku użytkowników wieczystych. Z akt nie wynika, aby powyższa decyzja była kwestionowana jako wydana z udziałem osób fizycznych, które zdaniem pozwanego z mocy prawa nie były już użytkownikami wieczystymi.

Analiza przedstawionego stanu rzeczy skutkuje tym, że nie można się zgodzić z zarzutem apelującego o niewłaściwym zastosowaniu przepisu art. 78 ust 1 ugn. i błędnym przyjęciu skuteczności wypowiedzenia dokonane wobec spółki cywilnej nie zaś wobec jej współników. Z kolei przyjęcie skuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej niezależnie od przyjęcia konstytutywności lub deklaratywności wpisu prawa użytkownika wieczystego na rzecz spółki jawnej powstałej z przekształcenia spółki cywilnej w trybie art. 26 § 4 KSH, czyni pozbawiony doniosłości prawnej zarzut naruszenia art. 27 zd. 2 ugn. w zw. z art. 29 ustawy o Księgach wieczystych i hipotece i art. 26 § 4 ksh.

Mając na względzie przytoczone powyżej okoliczności Sąd Apelacyjny uznał zarzuty podniesione przez stronę skarżącą za nietrafne i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.