

**Sygn. akt I ACa 425/13 Sygn. akt I ACa 425/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 19 września 2013 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Tomasz Wojciechowski

Protokolant: aplikant sędziowski Małgorzata Mińkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. S. i A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 20 grudnia 2012 r., sygn. akt II C 260/12

**1/ zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza na rzecz (...) W. od M. S. 78 111 (siedemdziesiąt osiem tysięcy sto jedenaście) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008r. do dnia zapłaty i 6 606 (sześć tysięcy sześćset sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz od A. S. 26 037 (dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści siedem) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008r. do dnia zapłaty i 2 202 (dwa tysiące dwieście dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2/ oddala apelację w pozostałej części;**

**3/ zasądza na rzecz (...) W. od M. S. 5 931 (pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden) złotych i od A. S. 1 977 (jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego**

Sygn. akt I ACa 425/13

(...)

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo(...) skierowane przeciwko M. S. i A. S. o zapłatę kwoty 104 148 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty i zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 3600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w wyroku z dnia 26 października 2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał (...). W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa współużytkowania wieczystego na rzecz M. S. w  $\frac{3}{4}$  częściach i A. S. w  $\frac{1}{4}$  części do zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. na 40 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku i orzekł, że pierwsza opłata z tytułu ustanowionego prawa w wysokości 25 % wartości gruntu wynosi 1.041.480 zł i zostaje rozłożona na 10 równych rat po 104.148 zł każda. Pierwsza rata miała być płatna w dniu uprawomocnienia się wyroku, kolejne - do dnia 31 marca każdego roku wraz z oprocentowaniem według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu stawki 3 %, ustalono na kwotę 124.977,60 zł, płatną do 31 marca, z góry za każdy rok, począwszy od dnia 1 stycznia roku, w którym uprawomocni się wyrok. Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego został złożony przez powoda w dniu 10 lipca 2012 roku. Wpisu prawa dokonano w dniu 12 lipca 2012 roku. W wyniku umowy zawartej w dniu 26 lipca 2012 r. A. S. darował M. S. przysługujący mu udział w prawie użytkowania wieczystego

Analizując powyższe okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że aby uzyskać prawo użytkowania wieczystego stwierdzone wyrokiem sądowym, konieczne jest dokonanie wpisu we właściwej księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości objętej tym prawem. Wpis ma charakter konstytutywny i ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Tym samym prawo współużytkowania wieczystego na rzecz pozwanych było skuteczne dopiero od dnia 10 lipca 2012 r., przed dokonaniem wpisu pozwanym przysługiwały wszelkie uprawnienia wynikające z wyroku, z wyjątkiem samego prawa. Wobec tego o ciężących na pozwanych zobowiązaniach wynikających z umowy użytkowania wieczystego, w tym obowiązku zapłaty pierwszej opłaty i uiszczania przez czas trwania prawa opłaty rocznej, należy mówić dopiero od chwili powstania prawa.

Sąd uznał za pozbawione trafności argumenty powoda odwołujące się do art. 71 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Źródłem ustanowionego na rzecz pozwanych prawa był prawomocny wyrok sądowy i dla oceny powstania samego prawa oraz wynikających z jego powstania obowiązków, nie mogą mieć zastosowania przepisy wskazanej ustawy. Z treści wyroku w sposób jasny wynikało natomiast, że pozwani mieli uiścić pierwszą ratę pierwszej opłaty w dacie uprawomocnienia się wyroku, a kolejne raty w terminie do 31 marca roku następnego po ustanowieniu prawa. Skoro prawo to powstało w lipcu 2012 r., to obowiązek zapłaty kolejnej raty stanie się dla pozwanych wymagalny z dniem 1 kwietnia 2013 r., co czyni żądanie przedwczesnym.

Sąd zwrócił nadto uwagę na zbycie przez A. S. udziału w prawie użytkowania wieczystego, w wyniku czego nie był on w dacie wyrokowania współużytkownikiem wieczystym nieruchomości.

W apelacji od powyższego wyroku powód zarzucił:

- naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu treści prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 26 października 2007 r., w którym uzależniono obowiązek zapłaty pierwszej opłaty wyłącznie od prawomocności orzeczenia;
- naruszenie art. 65 k.c. poprzez przypisanie wyrokowi z 26 października 2007 r. treści, które nie wynikały z wykładni językowej;
- naruszenie art. 64 k.c. poprzez przyjęcie, że może on stanowić samodzielną podstawę do powstania obowiązku złożenia oświadczenia woli, a treści zastępowanych oświadczeń woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie determinują bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- naruszenie art. 71 ust. 3 w zw. z art. 70 ust. 2-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że nie miały one zastosowania w niniejszej sprawie oraz przyjęcie, że zapłata pierwszej opłaty jest uzależniona od wpisu użytkowania wieczystego w księdze wieczystej.

W konkluzji skarżący domagał się zmiany wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 104.148 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

## **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona.

Powstały spór powstał na tle wykonania zapadłego między stronami prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 października 2007 r. Zasadnie zatem strona skarżąca odwołała się do treści art. 365 k.p.c. Określony w tym przepisie zakres związania sądu treścią prawomocnego orzeczenia staje się bowiem przedmiotem rozważań wtedy, gdy rozpoznawana jest inna sprawa, a kwestia rozstrzygnięta wcześniejszym wyrokiem stanowi zagadnienie wstępne. Moc wiążąca wcześniejszego prawomocnego orzeczenia oznacza konieczność uwzględnienia zarówno faktu istnienia tego orzeczenia, jak i stanu prawnego wynikłego z jego treści. Sądy rozpoznające spór muszą zatem przyjmować, że dana kwestia kształtuje się tak, jak to przyjęto we wcześniejszym, prawomocnym orzeczeniu. W kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ten sam problem, nie może być on już w ogóle badany, nie mówić o innej jego ocenie. Związanie dotyczy sentencji wyroku i motywów w tych granicach, jakie stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia. W konsekwencji, jak wielokrotnie wskazywano w judykaturze, nikt nie może kwestionować faktu istnienia prawomocnego wyroku i jego treści (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2010 r., II PK 212/09, Lex nr 584741, z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 414/09, Lex nr 578135, z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 456/08, Lex nr 584190, z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 161/10, Lex nr 785884).

Z uwagi na treść wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 października 2007 r., orzekając w sprawie niniejszej, należało przyjąć związanie w zakresie obowiązku złożenia przez powoda oświadczenia o ustanowieniu użytkownika wieczystego opisanego nieruchomości gruntowej oraz własności znajdującej się na niej budynków, jak też w zakresie obowiązku zapłacenia przez pozwanych związanej z tym należności z tytułu tzw. pierwszej opłaty – w wysokości i terminach przez sąd ustalonych. Niedopuszczalne było w tym przedmiocie prowadzenie postępowania i czynienie ustaleń innych, niż wynikające z wyroku, a wszelkie próby dowodzenia naruszenia przez wyrok przepisów prawa materialnego skazane być musiały na niepowodzenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r., III CSK 204/09, Lex nr 602716).

Według treści punktu czwartego analizowanego wyroku pierwsza opłata z tytułu ustanowionego prawa użytkownika wieczystego ustalona została na 1 041 480 zł, przy czym płatność tej kwoty rozłożono na dziesięć równych rat po 104 148 zł. Pierwsza rata miała być płatna w dniu uprawomocnienia się wyroku, kolejne raty - do dnia 31 marca każdego roku wraz z określonym oprocentowaniem. W orzeczeniu powiązano zatem wymagalność pierwszej opłaty z datą uprawomocnienia się wyroku, który zastępował umowę stron (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/99).

Wymaga podkreślenia, iż przyjęte rozwiązanie jest zbieżne z treścią regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741 ze zm.), które stanowiły materialną podstawę orzeczenia wydanego w trybie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. Jak słusznie zauważono w apelacji, art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Lex nr 405604 czy z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). Wyrok w niniejszym przypadku urzeczywistniał roszczenia pozwanych oparte na art. 207 ust. 1 i art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, toteż kształtując obowiązki stron brał sąd pod uwagę zapisy zawarte w art. 71 ust. 3 i odpowiednio art. 70 ust. 2 i 3 tej ustawy. Wyraźnie wskazuje na to treść przytaczanego punktu czwartego sentencji, a potwierdzenie powyższego znaleźć można wprost w uzasadnieniu wyroku (por. k. 341 załączonych akt sygn. II C 1157/06). W literaturze i orzecznictwie wielokrotnie zresztą podnoszono, że przepisy dotyczące ciężarów finansowych wieczystego ponoszonych przez użytkownika wieczystego mają - co do zasady - charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że wszelkie postanowienia wyłączone lub łagodzące ten obowiązek powinny mieć jednoznaczną podstawę prawną.

Niewątpliwie rację ma Sąd Okręgowy, iż zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Jak zaznacza się w judykaturze, początek tego trwania wiązać należy datą powstania

prawa użytkownika wieczystego. Powstanie zaś tego prawa wymaga wpisu konstytutywnego do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, Lex nr 394484). Przepisu art. 238 k.c. nie można jednak rozpatrywać w oderwaniu. Uzupełnieniem tej regulacji jest m.in. art. 71 ust. 1 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym określono co do zasady, jakie opłaty ma wносить użytkownik wieczysty – oprócz opłat rocznych przewidziano w nim tzw. pierwszą opłatę. Ustawodawca wyraźnie wyodrębnił tę opłatę z dalszych opłat rocznych, odmiennie oznaczył jej wysokość i warunki płatności. Kolejne przepisy tego artykułu stanowią bowiem, iż opłaty roczne uiszczane są przez użytkownika wieczystego co roku przez cały okres użytkowania wieczystego lub jego następcę prawnego, w odróżnieniu od opłaty pierwszej, płatnej jednorazowo przez podmiot, na którego rzecz ustanowiono takie prawo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W tym zatem przypadku obowiązek uiszczenia opłaty został powiązany czasowo z ustanowieniem użytkowania wieczystego.

Art. 70 ust. 2 w związku z art. 71 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwala na rozłożenie na raty pierwszej opłaty rocznej na czas nie dłuższy niż 10 lat, przy czym pierwsza rata podlega zapłacie w dniu zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, kolejne zaś - w terminach oznaczonych w umowie. Odzwierciedleniem powyższego są zapisy punktu czwartego sentencji. W jego świetle nie może zaś budzić zastrzeżeń twierdzenie apelacji, iż pierwsza rata pierwszej opłaty powinna być zapłacona w dniu uprawomocnienia się wyroku. Analiza dokumentów zawartych w aktach załączonej sprawy wskazuje, że odpis wyroku z uzasadnieniem doręczono pełnomocnikom w dniu 7 grudnia 2007r. (por. zwrotne poświadczenia odbioru – k. 343, k. 344 akt sygn. II C 1157/06), toteż do uprawomocnienia się wyroku doszło z upływem terminu do zaskarżenia (por. art. 363 § 1 k.p.c. w związku z art. 369 § 1 k.p.c.). W tej sytuacji termin płatności drugiej raty pierwszej opłaty upływał z dniem 31 marca 2008r. Wprawdzie w wyroku z dnia 26 października 2007r. nie wskazano wprost, że raty od drugiej do dziesiątej uiszczane mają być w kolejno następujących latach, niemniej taki wniosek uzasadnia posłużenie się zwrotem „każdego roku”, a przede wszystkim maksymalny normatywny okres płatności wynoszący 10 lat.

Pierwsza rata została przez pozwanych uiszczona z uwzględnieniem postanowienia wyroku, choć z pewnym opóźnieniem (por. pozew i nakaz zapłaty - k. 54- 56). Drugiej natomiast pozwani nie uiszcili, co uzasadniało uwzględnienie powództwa. Ponieważ dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia pieniężnego w oznaczonym terminie także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia, chyba że wierzyciel wyraził zgodę na zmianę tego terminu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1994 r., I CRN 121/94, OSNC 1995/1/ 21), zasadne było również żądanie odsetek za opóźnienie, liczonych od 1 kwietnia 2008r. – stosownie do art. 481 § 1 k.c.

Nie zasługiwało natomiast na podzielenie stanowisko powoda o istnieniu podstaw do stwierdzenia solidarności dłużników. Zgodnie z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne jeśli to wynika z ustawy lub czynności prawnej. Taki przypadek w sprawie nie zachodzi. Jak podkreśla się w orzecznictwie wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych. Sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, nawet przy jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011r., III CZP 3/11, OSNC 2011/12/138). Skoro opłaty obciążają odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości jego udziału, żądanie wobec każdego z pozwanych podlegało uwzględnieniu przy przyjęciu ustalonego w wyroku zakresu udziałów w ustanowionym prawie użytkowania wieczystego. Fakt zbycia przez jednego z pozwanych udziału w nieruchomości, pozostaje bez wpływu na obciążenie wymagalną ratą dochodzonej w tym procesie części pierwszej opłaty.

Nie zasługiwały na podzielenie argumenty pozwanych nawiązujące do klauzuli nadużycia prawa. Przepis art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Wyjątkowość ta, niezależnie od okoliczności ją uzasadniających, powinna być wykazana według ogólnych reguł dowodzenia w

prawie cywilnym, określonych w art. 6 k.c. – w tym wypadku pozwanych. Samo ogólnikowe odwoływanie się do klauzul generalnych jest niewystarczające; nie może podważać pośrednio mocy obowiązującej przepisów i prowadzić do unicestwienia prawa. Nie sposób tymczasem nie zauważyć, iż materiał procesowy nie dawał podstaw do przyjęcia, by brak aktywności powoda w zainicjowaniu postępowania wieczystoksięgowego łączył się z pozbawieniem pozwanych możliwości korzystania z nieruchomości lub w innym sposób rzutował na ich sytuację. Niezależnie z żądaniem dokonania wpisu do księgi wieczystej mogli wystąpić również sami pozwani (por. art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). Co jednak ma przede wszystkim zasadnicze znaczenie, nawet po dokonaniu wpisu pozwani nie uiścili wymaganych opłat, odmawiając zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń powoda. Brak przy tym uzasadnienia dla tej postawy w szczególnych okolicznościach podmiotowych, na takie bowiem w sprawie nie wskazywano.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził na rzecz powoda dochodzona kwotę z żądanymi odsetkami za opóźnienie. Na mocy art. 385 k.p.c. oddaleniu podlegała apelacja jedynie w niewielkim zakresie - dotyczącym solidarnego charakteru żądania.

Zważywszy na nieznaczny zakres w jakim powód uległ przeciwnikowi, o kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 100 zd. drugie k.p.c. oraz art. 105 § 1 zd. drugie k.p.c., stosowanymi w postępowaniu apelacyjnym poprzez art. 391 § 1 k.p.c.. Na koszty te składały się opłaty: od pozwu i apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone według § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 2 w związku z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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 2013r., poz. 490 ).