

Prawo upadłościowe ■ Prawo pracy ■ Prawo gospodarcze ■ Prawo spółek
Prawo rodzinne ■ Nieruchomości ■ Prawo karne ■ Spadki i darowizny

Orzecznictwo Sądu Najwyższego 2011

Ponad 145 najważniejszych
orzeczeń wydanych
przez SN w 2011 roku



**Redakcja: Jerzy Pilczyński
Tomasz Pietryga**

Wydawca: Presspublica sp. z o.o.
ul. Prosta 51
00-838 Warszawa

Prezes zarządu: Dariusz Leśniak

Sprzedaż łącznie z „Rzeczpospolitą”
ISBN 978-83-61238-86-7

Spis treści:

NIERUCHOMOŚCI	5
PRAWO SPÓŁDZIELCZE	35
SPADKI I DAROWIZNY	36
PRAWO RODZINNE	43
ODSZKODOWANIA	51
PRAWO SPÓŁEK	59
PRAWO UPADŁOŚCIOWE.....	65
WIERZYTELNOŚCI.....	70
DOBRA OSOBISTE.....	74
UMOWY	78
ZAWODY PRAWNICZE	85
PRAWO KARNE	89
PRAWO PRACY	92
PROCEDURA	120



Szanowni Czytelnicy

Oddajemy w Państwa ręce nową publikację poświęconą najważniejszym orzeczeniom Sądu Najwyższego mijającego roku.

Znajduje się w niej ponad 100 orzeczeń omówionych przez dziennikarzy „żółtych stron”, którzy w 2011 r. relacjonowali na bieżąco rozprawy przed Sądem Najwyższym.

Publikacja podzielona jest na rozdziały, a w nich omawiane są najważniejsze orzeczenia z zakresu prawa pracy, prawa rodzinnego, spadków i darowizn czy nieruchomości.

Broszura systematyzuje te orzeczenia, tak aby czytelnik bez trudu mógł znaleźć te, które go interesują.

Wszystkie orzeczenia mają sygnaturę oraz odesłanie do naszych stron internetowych rp.pl, na których artykuł łatwo można odnaleźć w wersji elektronicznej.

Mam nadzieję, że broszura okaże się przydatna w pracy zawodowej oraz życiu prywatnym.

Tomasz Pietryga

kierownik działu prawa „Rzeczpospolitej”

Lokal socjalny dla rodziny właściciela

Sąd, nakazując eksmisję z nieruchomości byłego właściciela wraz z rodziną, musi rozważyć, czy jego żonie i dzieciom przysługuje mieszkanie socjalne

Tak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2010 r. Znalazło się w niej wyjaśnienie wątpliwości prawnej istotnej w skutkach nie tylko dla sprawy, do której odnosi się ona bezpośrednio.

W postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez wierzycieli przeciwko Janowi W. została zlicytowana należąca do niego nieruchomość: działka oddana mu w wieczyste użytkowanie, zabudowana będącym jego własnością domem mieszkalnym z częścią gospodarczą. Najwyższą cenę zaoferowali małżonkowie S. Postanowienie sądu przysądżające własność na ich rzecz stało się prawomocne we wrześniu 2008 r. Takie postanowienie powoduje przejście własności na nabywcę i jest podstawą wpisu w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.

W zlicytowanym domu Jan W. mieszkał z żoną i dwójką dzieci, w tym jednym małoletnim. Wszyscy odmówili dobrowolnego opuszczenia domu. W tym stanie rzeczy nowi właściciele nieruchomości, małżonkowie S., wystąpili przeciwko Janowi W. i jego bliskim z pozwem o wydanie nieruchomości, czyli o eksmisję.

W toku tej sprawy powstała kwestia uprawnień członków rodziny W. do lokalu socjalnego. Prawo do takiego lokalu normuje art. 14 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem sąd musi w wyroku eksmisyjnym orzec, czy eksmitowani mają prawo do lokalu socjalnego od gminy, czy też prawo takie im nie przysługuje. W ust. 4 art. 14 wskazano osoby, którym sąd prawa tego odmówić nie może. Chodzi m.in. o bezrobotnych oraz małoletnie dzieci i osoby sprawujące nad nimi opiekę i wspólnie z nimi mieszkające. Jednakże w ust. 7 art. 14 ustawy z 2001 r. obowiązek przyznania lokalu socjalnego został wyraźnie wyłączony w odniesieniu do osób, które utraciły prawo do zajmowania mieszkań niewchodzących w skład publicznego zasobu, czyli prywatnych (z wyjątkiem mieszkań spółdzielczych i TBS).

Problem w tym, że prawo do lokalu socjalnego może być przyznane osobie mającej status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. Wedle tego przepisu lokator to najemca lokalu lub inna osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo wła-

sności. Sąd I instancji odmówił prawa do lokalu socjalnego dorosłej córce małżonków W. Przyznał je natomiast ich małoletniemu synowi oraz im jako osobom sprawującym nad nim opiekę i wspólnie z nim mieszkającym. Sąd odwołał się m.in. do wyroku z 21 marca 2006 r. (sygn. V CSK 185/05), w którym SN przyjął, że za lokatorów uważać należy także osoby, które wywodzą swój tytuł prawny do zamieszkiwania w danym lokum z tytułu innego lokatora. Takim pochodnym tytułem jest najczęściej stosunek rodzinny – dla dzieci związany z obowiązkiem alimentacyjnym, dla małżonka wynikający z art. 281 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, w myśl którego jeśli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi jest uprawniony do korzystania z niego w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

W apelacji właściciele posesji, małżonkowie S., zarzucili m.in. naruszenie przytoczonego wyżej ust. 7 art. 14, jako że lokum zajmowane przez rodzinę Jana W. należy do osób prywatnych.

Sąd II instancji przed jej rozstrzygnięciem zwrócił się do SN o wyjaśnienie, czy art. 14 ma zastosowanie do osób wywodzących swe prawa do zamieszkania w lokum ze stosunków rodzinnych z byłym jego właścicielem.

W uzasadnieniu pytania prawnego przedstawił analizę licznych orzeczeń SN, w których jednak ten zajmował się uprawnieniami do lokalu socjalnego najemcy i jego i bliskich. W tej sprawie chodziło natomiast o osoby, które czerpały swoje wtórne prawo do zamieszkiwania w nieruchomości od jej właściciela, a temu prawo do lokalu socjalnego niewątpliwie nie przysługuje. Stąd wątpliwość – tłumaczy sąd w uzasadnieniu pytania prawnego – czy mogły one nabyć więcej praw niż osoba, od której czerpią swe uprawnienia wtórne.

Sąd Najwyższy nie podzielił tych wątpliwości. W uchwale swej stwierdził, że art. 14 ustawy ma zastosowanie do małoletnich dzieci oraz żony właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił przysługujący mu tytuł własności.

PcD, 31 grudnia 2010 – 2 stycznia 2011 r.

www.rp.pl/artukul/586571.html?p=1

Liczą się nie tylko kwestie formalne

Sąd wieczystoksięgowy rozpatrujący wniosek o wpis w księdze wieczystej nie ogranicza się do spraw formalnych

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5 stycznia 2011 r. potwierdził, że ciąży na nim obowiązek ustalenia, czy dokument będący podstawą wpisu jest ważny, czy prawo, które ma być ujawnione, zostało na jego podstawie ustanowione.

Sąd wieczystoksięgowy musi jednak ograniczyć się w tych ocenach do treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów i księgi wieczystej. Takie granice wyznacza mu art. 6268 kodeksu postępowania cywilnego. SN w postanowieniu potwierdził, że w postępowaniu o wpis sąd musi uwzględnić także fakty powszechnie znane i znane mu urzędowo.

Wskazane ograniczenia spowodują zapewne, że wniosek o wpis, o który chodzi w niecodziennej sprawie rozpatrzonej przez SN, zostanie uwzględniony.

Początek sprawie dały umowy sprzedaży udziałów w jednej z dużych kamienic w Krakowie zawarte w grudniu 2002 r. Na podstawie jednej z nich Margalit R. sprzedała swój udział małżonkom Barbarze E. B. oraz Janowi B. Jednocześnie, legitymując się pełnomocnictwem swego ojca Abrahama O., zawarła z nimi w jego imieniu umowę sprzedaży jego udziału. Margalit R. złożyła przed notariuszem oświadczenie, że pełnomocnictwo to jest ważne.

Wniosek małżonków B. o wpis prawa własności udziału Margalit R. w księdze wieczystej kamienicy został uwzględniony. Sąd wieczystoksięgowy odmówił natomiast wpisu obejmującego udział jej ojca. Powołał się na art. 6269 k.p.c. głoszący, że sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli nie ma podstaw albo są przeszkody do jego dokonania.

Przyczyną była wątpliwość, czy w chwili transakcji Abraham O. żył, a więc czy pełnomocnictwo do jej przeprowadzenia było ważne. Umocowanie bowiem, w myśl art. 101 § 2 k.p.c., wygasa co do zasady ze śmiercią mocodawcy, a także pełnomocnika. Abraham O. w chwili transakcji miałby ponad 92 lata. Sąd wysłał wniosek o wpis jego udziału pod podany w nim adres Abrahama O., ale pismo wróciło z adnotacją, że adresat nie żyje.

Wydział konsularny w Izraelu nie był w stanie dostarczyć sądowi II instancji aktu zgonu Abrahama O., a Margalit R. wezwana do jego przedstawienia milczała.

Za znaną urzędowo przeszkodę w dokonaniu wpisu uznał informację o skierowanym do polskiego sądu wniosku Margalit R. o uznaniu wyroku sądu zagranicznego stwierdzającego nabycie przez nią, jako jedyną spadkobierczynię, spadku po ojcu. Izraelski sąd uznał za podstawę dziedziczenia testament Abrahama O. dołączony do wniosku o uznanie jego wyroku. Z wniosku wynikało, że spadkodawca zmarł 30 maja 1997 r.

SN wskutek skargi kasacyjnej uchylił wyrok sądu II instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Zadecydowało o tym przede wszystkim uwzględnienie zgłoszonego w tej skardze zarzutu naruszenia art. 105 k.p.c. Zapisano w nim, że jeśli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Pełnomocnik małżonków B. przekonywał, że nie wiedzieli oni o śmierci Abrahama O. i nie mogli z łatwością o niej się dowiedzieć, skoro nie zdołali tego ustalić sądy. 92 lata zaś to nie jest dziś wiek, którego nie można dożyć.

– Sąd w postępowaniu o wpis bada skuteczność nabycia – mówił sędzia Krzysztof Strzelczyk. – Gdy ustalą, że dokument stwierdzający nabycie jest nieważny, odmawia wpisu. Dla ustalenia nieważności umowy sprzedaży z powodu wygaśnięcia umocowania pełnomocnika sąd musiałby ustalić, czy druga strona umowy wiedziała lub mogła z łatwością się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania. To wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego. Sąd wieczystoksięgowy w sprawie o wpis nie ma takiej możliwości – tłumaczył sędzia. Nie może przeprowadzać dowodów, np. przesłuchiwać świadków. Musi opierać się na treści wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentach. Nie ma innych dokumentów, innych dowodów, które świadczyłyby, że umowa jest nieważna.

PcD, 10 stycznia 2011 r.

www.rp.pl/artikel/89829,591346.html

Sąd nie skoryguje księgi przy okazji

Zgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym można kwestionować tylko w odrębnym procesie

Potwierdził to Sąd Najwyższy w uchwale z 13 stycznia 2011 r. Wyjaśnił w niej, że domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Chodzi o domniemanie prawne zapisane w art. 3 tej ustawy następującymi słowami: domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, oraz domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

W myśl art. 10 w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W sprawie, której dotyczy uchwała, chodzi o działkę o pow. 24 mkw. położoną w centralnym punkcie stolicy. Wchodziła ona w skład większej nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej Prasa-Książka-Ruch (RSW). W umowie z 1991 r. z Fundacją Prasową Solidarności RSW, wówczas w likwidacji, zgodziła się na wygaśnięcie przysługującego jej prawa użytkowania tej nieruchomości i ustanowienie uprawnień do niej na rzecz fundacji, zgodnie z obowiązującą wtedy ustawą z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. W 1994 r. Skarb Państwa zawarł z fundacją umowę o ustanowieniu wieczystego użytkowania gruntu i przeniesieniu własności znajdujących się na niej budynków. W 1997 r. fundacja sprzedała prawo do spornej działki firmie Reform Company, a ta umową z 2007 r. sprzedała je spółce z o.o. Atlas Estetes, figurującej dziś w księdze wieczystej działki jako użytkownik wieczysty.

W czerwcu 2008 r. Skarb Państwa – prezydent miasta wystąpił przeciwko tej spółce z opartym na art. 222 kodeksu cywilnego powództwem o wydanie działki. Argumentował, że spółka w istocie tego

prawa nie nabyła, bo umowa między nią a Reform Company jest nieważna. Nieważna jest bowiem także umowa z 1994 r. o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania wskutek naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i prawo to nie powstało.

W myśl art. 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, wydania mu jej, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania tą rzeczą. Jest tzw. powództwo windykacyjne.

Spółka twierdziła, że prawo użytkowania wieczystego nabyła skutecznie. Powołała się na wynikającą z art. 5 ustawy z 1982 r. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zapisano w nim, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabył prawo własności lub inne prawo rzeczowe (chyba że nabył nieodpłatnie albo w złej wierze). Przepis ten pozwala na skuteczne nabycie prawa od osoby, której ono nie przysługuje.

Spółka przekonywała, że kupując użytkowanie wieczyste, działała w dobrej wierze. Przypomniała, że warunkiem jego nabycia było niewykonanie prawa pierwokupu przez prezydenta miasta.

Sąd I instancji oddalił żądanie Skarbu Państwa. Zajął stanowisko, że w sprawie o wydanie nie można ustalić, jako przesłanki rozstrzygnięcia, że prawo użytkowania wieczystego ujawnione w księdze wieczystej nie istnieje, słowem, nie da się obalić domniemanie wynikającego z art. 3 ustawy z 1982 r. Sąd odwołał się do wyroku z 8 grudnia 2004 r. (sygn. I CK 589/04), w którym SN stwierdził, że obalenie tego domniemanie jest dopuszczalne tylko w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ustawy z 1982 r. SN w uchwale podjętej w odpowiedzi na na pytanie prawne sądu II instancji potwierdził, że rację miał sąd I instancji.

PcD, 20 stycznia 2011 r.

www.rp.pl/artukul/4,596889.html

Słupy i stacja trafo pozostaną na działce

Właścicielowi działki nie wolno żądać usunięcia urządzeń energetycznych, które znalazły się na niej legalnie. Należy mu się jednak od firmy przesyłowej rekompensata za korzystanie z gruntu

Tak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2011 r. Stanowisko zajęte przez SN może mieć istotne znaczenie dla wszystkich przedsiębiorstw przesyłowych i tysięcy właścicieli działek, na których znajdują się różnego rodzaju urządzenia przesyłowe: słupy energetyczne, gazociągi, instalacje wodociągowe, telekomunikacyjne itd.

Przyczyną sporu stały się trzy słupy energetyczne i stacja trafo. Postawiono je w 1964 r. na działce będącej dziś własnością Grzegorza H. Grunt ten, oddany w zarząd PGR, był wówczas własnością Skarbu Państwa, tak samo jak przedsiębiorstwo państwowe – zakład energetyczny, w którego skład weszły te urządzenia. Po likwidacji PGR działka znalazła się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych SP w 1997 r. sprzedała ją osobom prywatnym, od których kupił ją następnie Grzegorz H.

W wyniku kolejnych przekształceń własnościowych z urządzeń energetycznych znajdujących się na tej działce korzysta dziś Enion SA Oddział Kraków będący następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego – zakładu energetycznego Kraków.

W 2008 r. Grzegorz H. wystąpił do sądu przeciwko tej spółce z żądaniem nakazania jej usunięcia wspomnianych urządzeń z jego działki. Jako podstawę wskazał art. 222 § 2 kodeksu cywilnego. W myśl tego przepisu przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje mu roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Sąd I instancji uwzględnił żądanie Grzegorza H. Argumentował, że spółka nie wykazała żadnego tytułu prawnego do korzystania z jego nieruchomości.

Sąd II instancji zmienił ten wyrok i żądanie Grzegorza H. oddalił. Zdecydowały o tym dwa rodzaje argumentów. Po pierwsze sporne urządzenia nie zostały wzniesione w sposób bezprawny, skoro wówczas właściciel nieruchomości i urządzeń był ten sam: Skarb Państwa działający przez różne stationes fisci. Poza tym zarówno Grzegorz H., jak i jego poprzednicy wiedzieli, jaki jest stan na działce. Drugi argument nawiązywał do po-

glądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 28 czerwca 2005 r. (sygn. I CK 14/05).

Sąd II instancji przyjął, że wskutek długotrwałej eksploatacji urządzeń między Skarbem Państwa, ówczesnym właścicielem działki, a przedsiębiorstwem przesyłowym nawiązał się stosunek, który nie jest służebnością, ale charakteryzuje się trwałością i ciągłością i daje przedsiębiorstwu trwały tytuł do korzystania z nieruchomości.

Sąd Najwyższy, choć z tą koncepcją się nie zgodził, oddalił skargę kasacyjną krakowskiego Enionu. Słowem, zaakceptował rozstrzygnięcie II instancji.

Także w ocenie SN art. 222 k.c. nie może mieć zastosowania w tej sprawie.

– Nie mamy tu bowiem do czynienia – mówił sędzia Krzysztof Pietrzykowski – z bezprawnym naruszeniem własności. W chwili zakładania spornych urządzeń układ był klarowny: Skarb Państwa był zarówno właścicielem nieruchomości, jak i spornych urządzeń energetycznych. Przekonujący jest też argument – mówił sędzia – że nabywcy działki widzieli, co kupują. Z art. 140 k.c. wynikają ograniczenia prawa własności, których byli świadomi.

Sędzia stwierdził, że podstawą rozstrzygnięcia jest tu art. 140 k.c. oraz art. 49 k.c., wyłączający urządzenia przesyłowe z części składowych nieruchomości, jeśli wchodzi one w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Przedsiębiorstwu temu może przysługiwać do urządzeń prawo własności albo inne uprawnienie. Ale dla tej sprawy nie jest to istotne – stwierdził.

Pomysł, by w tym stanie faktycznym demontować je, sędzia określił jako absurdalny. Zaznaczył, że rozstrzygnięcie mogłoby być inne, gdyby była możliwość przeniesienia ich na inną nieruchomość, będącą własnością Skarbu Państwa. Z wywodów SN wynika – po odrzuceniu koncepcji obligacji realnej – że spółka Enion nie ma żadnego trwałego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości Grzegorza G. i musi taki tytuł uzyskać. Jako jedną z możliwości sędzia Pietrzykowski wskazał nową służebność przesyłu.

PcD, 18 stycznia 2011 r.

www.rp.pl/artukul/56678,595587.html?p=2

Kupujesz, powinieneś zapłacić żadaną cenę

Zasadą jest jednoczesność świadczeń wzajemnych, chyba że strony umowy ustaliły inaczej

Sąd Najwyższy w wyroku z 13 stycznia 2011 r. uznał, że ze względu na tę zasadę, jeśli w dniu wyznaczonym na podpisanie definitywnej umowy sprzedaży nabywca nieruchomości nie miał pieniędzy na zapłatę ceny, nie może, powołując się na umowę przedwstępną, żądać sprzedaży.

W umowie przedwstępnej zawartej w marcu 2006 r. spółka z o.o. SOC-Al zobowiązała się do przeniesienia na Mirosława K. własności jednej działki i prawa użytkowania wieczystego drugiej. Kandydat na nabywcę wpłacił zadatek w wysokości 10 proc. ceny (23 tys. zł). W umowie przedwstępnej zapisano, że umowa przyrzeczona (definitywna) zostanie zawarta pod warunkiem zapłacenia całej wskazanej w niej ceny, ale nie później niż 30 września 2007 r. Do tej umowy został sporządzony aneks, wedle którego Mirosław K. miał nabyć nieruchomości na współwłasność z Marią G., każde w 1/2.

30 września 2007 r. kandydaci na nabywców nie mieli jednak potrzebnej kwoty. Spółka odmówiła przystąpienia do umowy przyrzeczonej. Wtedy wystąpili do sądu o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nich praw do wspomnianych nieruchomości. Prawomocny wyrok sądu uwzględniający takie żądanie jest podstawą do wpisania nabywcy do księgi wieczystej.

Sąd I instancji oddalił powództwo. Wyrok ten w stosunku do Marii G. się uprawomocnił. Sąd uznał, że do umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie nabywców i uchylenie się przez spółkę od jej zawarcia nie było bezpodstawne.

Wskutek apelacji Mirosława K. sąd II instancji uchylił ten wyrok w dotyczącej go części i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Przesądził, że za interesowanemu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Zadecydowała o tym odmieniona od przyjętej przez sąd I instancji wykładnia umowy przedwstępnej. W ocenie II instancji termin 30 września 2007 r. zastrzeżony został jako ostateczny do zawarcia umowy, a nie do zapłaty ceny. Sąd I instancji miał tylko ustalić, czy cenę w umowie przedwstępnej określono

w sposób niebudzący wątpliwości, co jest warunkiem ważności tej umowy, a w konsekwencji powstania roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd I instancji po ponownym rozpatrzeniu sprawy powództwo uwzględnił. Odmówił przeprowadzenia dowodów, o które występowała spółka, mających wykazać, że do umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie Mirosława K. Tłumaczył, że jest związany oceną sądu II instancji w tym zakresie. Uznał, że cenę w umowie określono prawidłowo: 233 tys. zł brutto z waloryzacją WIBOR plus 1 proc. Uwzględnił to, że po jej zawarciu spółka wystawiała noty obejmujące tę waloryzację, a Mirosław K. wynikające z nich należności regulował oraz że cena nie była między stronami sporna. Nakazał mu zapłacić spółce 209 tys. zł (po zaliczeniu zadatku) w ratach przez niego ustalonych.

Sąd II instancji zaakceptował ten wyrok. Wskutek skargi kasacyjnej spółki Sąd Najwyższy rozstrzygnął sprawę co do meritum i oddalił żądanie Mirosława K. Zadecydowała o tym słuszność zarzutu naruszenia art. 65 kodeksu cywilnego wskutek błędnej interpretacji umowy przedwstępnej.

– Zamiarem stron – mówiła sędzia Iwona Koper – było niedopuszczenie do zawarcia umowy przyrzeczonej bez zapłaty ceny. Nie był to jednak warunek w rozumieniu art. 89 k.c., ale warunek umowny. Sądy ustaliły też, że w dniu wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej powód nie dysponował środkami na zapłatę ceny. Nawet jednak gdyby termin tej umowy nie był wyznaczony, nie mogłoby z tego powodu dojść do jej zawarcia. Wynika to z zasady jednoczesności świadczeń wzajemnych (art. 488 k.c.).

W ocenie SN umowa przedwstępna nie wygasła.

– Roszczenie Mirosława K. o zawarcie umowy przyrzeczonej powstało, ale okazało się niezasadne. Inaczej byłoby, gdyby przedstawił dowód, że w terminie wyznaczonym do jej zawarcia cenę zapłacił – stwierdziła sędzia.

PcD, 21 stycznia 2011 r.

www.rp.pl/artukul/133689,597266.html

Bez licencji umowa pośrednictwa jest nieważna

Pośrednik w obrocie nieruchomościami musi mieć licencję potwierdzającą jego kwalifikacje merytoryczne i etyczne

Sąd Najwyższy w wyroku potwierdził, że umowa, której istotą jest pośredniczenie w tym obrocie, zawarta przez osobę niemającą licencji, jest nieważna i nie wiąże stron.

Taką umowę, nazwaną jednak umową-zleceniem, zawarł 20 lipca 2006 r. Kazimierz P. z Józefem K. Chodziło o znalezienie nabywcy działki kupionej wcześniej przez Kazimierza P. od Agencji Nieruchomości Rolnych. W umowie ustalono dla Józefa K. wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 10 proc. ceny sprzedaży, a na wypadek gdyby w okresie trwania umowy Kazimierz P. sprzedał nieruchomość z pominięciem zleceniobiorcy karę umowną w wysokości 20 proc. ceny uzyskanej z tej transakcji.

Józef K. znalazł kandydata na nabywcę Jana D.B., z którym Kazimierz P. zawarł warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z nią do transakcji miało dojść, pod warunkiem że ANR nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Cena w umowie warunkowej została ustalona na 590 tys. zł. Nabywca wręczył Kazimierzowi P. 59 tys. zł zaliczki. Ten przekazał Józefowi K. 10 proc. tytułem prowizji.

Przed terminem zawarcia definitywnej umowy sprzedaży Kazimierz P. bez udziału Józefa K. znalazł innego nabywcę swojej nieruchomości, który zaoferował za nią 1 mln zł. Kazimierz P. zdecydował się na rozwiązanie umowy z Janem D.B. Ten zgodził się po otrzymaniu zwrotu zaliczki, a ponadto podwójnej jej kwoty (łącznie prawie 180 tys. zł). Umowa sprzedaży z nowym nabywcą doszła do skutku w listopadzie 2007 r.

Józef K. wystąpił przeciwko Kazimierzowi P., postulując się na umowę-zlecenie z 2006 r., o wypłatę przewidzianej w niej kary umownej, czyli 200 tys. zł. W I instancji przegrał. Sąd uznał, że skoro wywiązał się z umowy (znalazł nabywcę), to po zawarciu przez Kazimierza P. umowy warunkowej misja Józefa K. się skończyła. Nie ma on więc podstaw do żądania kary umownej. Należałoby mu się co najwyżej prowizja, ale o nią nie występował.

Sąd II instancji zmienił ten wyrok i powództwo uwzględnił. Przyjął, że po rozwiązaniu umowy warun-

kowej zawartej z Janem D.B. odżywała umowa-zlecenie z 20 lipca 2006 r. Skoro przed upływem okresu, na który była zawarta, Kazimierz P. zawarł umowę sprzedaży z pominięciem zleceniobiorcy, to Józefowi K. należy się kara umowna 200 tys. zł.

Sprawa trafiła do Sądu Najwyższego wskutek skargi kasacyjnej Kazimierza P. SN uwzględnił ją w ten sposób, że uchylił wyrok II instancji i przywrócił ten z I instancji, oddalając w całości żądania Józefa K.

SN podzielił najdalej idący zarzut skargi kasacyjnej, a mianowicie, że umowa z 20 lipca 2006 r. jest nieważna jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Józef K. nie może więc wywodzić z niej żadnych roszczeń. Była to w swej treści umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

– Wedle art. 179 ust. 3 tej ustawy prowadzenie tej działalności jest możliwe, jeśli czynności pośrednictwa wykonuje pośrednik, a tym jest osoba posiadająca licencję zawodową – tłumaczył sędzia SN Antoni Górski. Wynika z tego, że wykonywanie czynności pośrednictwa przez inne osoby nie jest możliwe. – To prawda, że nie jest nigdzie zapisane, iż umowa pośrednictwa zawarta przez osobę bez licencji jest nieważna – przyznał sędzia. – Trzeba się jednak odwołać do wykładni funkcjonalnej i systemowej. Racjonalny ustawodawca nie może z jednej strony w przepisach karnych art. 198 ustawy z 1997 r. wprowadzać sankcji za wykonywanie pośrednictwa bez licencji, a z drugiej pozwalać na jego prowadzenie. Gdyby tak było, mimo sankcji, to powinien wyraźnie zastrzec, że czynności pośrednictwa podejmowane bez licencji są ważne – uzasadniał rozstrzygnięcie.

Sędzia zaznaczył, że Sąd Najwyższy nie podziela poglądu, iż ogólne zasady swobody umów pozwalają takim osobom na zawieranie ważnych umów pośrednictwa.

PcD, 27 stycznia 2011 r.

www.rp.pl/artukul/176669,600292.html?p=1

Co zrobić, żeby słup nie stał za darmo

Wniosek właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu przerywa bieg zasiedzenia tej służebności. Tak uznał SN w uchwale z 21 stycznia 2011 r.

Znaczenie tej uchwały trudno przecenić. Zasiedzenie służebności to dla firm przesyłowych najlepszy sposób rozwiązywania problemu z właścicielami nieruchomości żądającymi usunięcia urządzeń albo rekompensaty za uciążliwości związane z ich obecnością.

Wątpliwość prawna wyjaśniona w tej uchwale powstała na tle sprawy o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej wszczętej przez przedsiębiorstwo przesyłowe Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator SA (PSE). Chodziło o możliwość korzystania – bez ponoszenia kosztów – z nieruchomości będącej własnością MMF Services spółki z o.o.

Na jednej z działek geodezyjnych składających się na tę nieruchomość stoi słup z dwiema liniami energetycznymi, na drugiej biegną przewody sieci elektroenergetycznej i prowadzi przez nią droga do pierwszej z działek. Droga ta służy także jako dojazd przy konserwacji elementów sieci.

Służebność, której dotyczył wniosek PSE o stwierdzenie zasiedzenia, miała zapewnić każdemu właścicielowi linii energetycznej prawo dostępu, przechodu i przejazdu przez nieruchomość w celu konserwacji i napraw elementów tej linii. Właściciela nieruchomości miała obciążyć obowiązkiem znoszenia ograniczeń wynikających z istnienia pasa technologicznego tej linii. Odpowiadała więc treścią służebności przesyłu wprowadzonej do kodeksu cywilnego 3 sierpnia 2008 r. w art. 305¹ – 305⁴ k.c.

Poprzednik prawny PSE zaczął korzystać z linii energetycznej 15 września 1979 r. PSE domagało się zaliczenia do okresu zasiedzenia czasu służebności poprzednika i stwierdzenia, że nabyło ją jako posiadacz z złej wierz 16 września 2009 r.

MMF Services przekonywał, że do tego nie doszło, ponieważ przerwał bieg zasiedzenia opartym na art. 305¹ k.c. wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz PSE. Żądał za to wynagrodzenia w kwocie 27,6 tys. zł.

Wniosek MMF Services wpłynął do sądu 30 stycznia 2009 r. Wcześniej, od marca 2008 r., bez-

skutecznie wzywał on PSE do usunięcia słupa ze swej nieruchomości albo zawarcia ugody w kwestii ustanowienia służebności przesyłu (za wynagrodzeniem) i zapłaty za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Sąd zawiesił postępowanie wszczęte wnioskiem do czasu zakończenia sprawy o zasiedzenie.

Sąd I instancji uwzględnił stanowisko PSE. Argumentował, odwołując się do orzecznictwa sądowego, że przerwę w zasiedzeniu powoduje tylko takie działanie właściciela, które zmierza do przerywania posiadania i odzyskania władztwa nad rzeczą. Taką akcją nie jest wniosek właściciela o ustanowienie służebności przesyłu.

Nie był tego pewien sąd II instancji, do którego trafiła apelacja MMF Services. Skierował pytanie prawne do SN. W jego uzasadnieniu zwrócił m.in. uwagę, że orzeczenia, na które powoływał się sąd I instancji, dotyczą bezpośrednio zasiedzenia nieruchomości. Tymczasem zgodnie z art. 292 k.c. do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie przepisy o zasiedzeniu nieruchomości stosuje się jedynie odpowiednio. Przesłanką nabycia na tej drodze służebności jest według art. 292 k.c. posiadanie polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Chodzi więc nie o pełne władztwo nad rzeczą, ale tylko w zakresie, w jakim uprawnia do tego służebność gruntowa. Jest to więc posiadanie zależne.

Wedle wywodów sądu II instancji przeciwko uznaniu, że wniosek o ustanowienie służebności przesyłu przerywa bieg jej zasiedzenia, przemawia to, że nie zmierza on w żaden sposób do wyzucia posiadacza z dalszego jej posiadania, lecz tylko do jego usankcjonowania.

Sąd Najwyższy nie podzielił tych obiekcji. W swej uchwale stwierdził jednoznacznie, że wniosek właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305¹ § 2 k.c.) przerywa bieg terminu jej zasiedzenia.

PcD, 4 lutego 2011 r.

archiwum.rp.pl/artukul/1019911.html

Posiadała firma, zasiedziało państwo

Ubiegający się o nabycie służebności przez zasiedzenie może zaliczyć do niego okres korzystania z niej przez poprzednika

W postanowieniu z 17 lutego 2011 r. Sąd Najwyższy potwierdził, że aktualny posiadacz służebności nie może jednak skorzystać z tego zaliczenia, jeśli jego poprzednik wcześniej już nabył ją przez zasiedzenie.

W sprawie chodzi o służebność odpowiadającą w swej treści służebności przesyłu (w art. 3051 – 3054 kodeksu cywilnego). Miała ona zapewnić firmie przesyłowej Energa Operator SA bezpłatny dostęp do należących do tej firmy urządzeń energetycznych na działce małżonków Kazimierza i Danisławy T.

Na tej działce w 1963 r. ówczesne przedsiębiorstwo państwowe – zakład energetyczny – postawiło słupy podtrzymujące linie średniego i niskiego napięcia oraz stację transformatorową. W 1981 r. linie te zostały przebudowane. Przedsiębiorstwa państwowe użytkujące je zmieniały się, a ostatnie – Zakład Energetyczny Olsztyn – zostało w 1993 r. przekształcone w spółkę Skarbu Państwa. Potem w wyniku kolejnych przekształceń powstała Energa Operator SA.

W 2009 r. spółka ta skierowała do sądu wniosek o stwierdzenie, że wskutek zasiedzenia nabyła służebność obciążającą nieruchomości małżonków T. z dniem 16 września 1983 r. w złej wierze. Najpóźniej bowiem 16 września 1963 r. ówczesne przedsiębiorstwo państwowe zaczęło eksploatować linie, a więc i korzystać w tym celu z ich działki. W myśl art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 1 października 1990 r. okres zasiedzenia dla posiadaczy w złej wierze wynosił 20 lat (dziś – 30 lat).

Małżonkowie T. bronili się, że do zasiedzenia nie doszło, bo w 1981 r. w wyniku przebudowy linii słupy i transformator zostały usytuowane na działce w zupełnie innym miejscu niż wcześniej. Sąd jednak nie dał w tym względzie wiary ani im, ani wskazanemu przez nich świadkowi.

Nie przekonał go też argument, że żądanie Energi Operator jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a więc również z tego powodu nie zasługuje na uwzględnienie (art. 5 k.c.). Powodem było niewskazanie przez małżonków, jakie to konkretnie zasady czy zasadę współzycia społecznego miałyby ono naruszać.

Sąd, zgodnie z wnioskiem tej firmy, stwierdził nabycie służebności przez Energa Operator, i to z dniem 16 września 1983 r., choć firma ta wtedy nie istniała.

Sąd II instancji oddalił apelację małżonków od tego werdyktu. Uznał, że wszystkie przesłanki zasiedzenia zostały spełnione, a przede wszystkim – odwołując się do art. 176 k.c. – stwierdził, że firma ta mogła zaliczyć do okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia okres posiadania służebności przez przedsiębiorstwo państwowe jako swego poprzednika prawnego.

W skardze kasacyjnej małżonkowie T. zarzucali m.in. naruszenie art. 5, art. 172, art. 176, art. 292 k.c. oraz art. 21 konstytucji gwarantującego ochronę własności.

O uwzględnieniu tej skargi przez SN zadecydowała trafność zarzutu naruszenia art. 378 § 2 kodeksu postępowania cywilnego wskutek nierozważenia twierdzeń małżonków T., że skoro w 1983 r. posiadaczem służebności był Skarb Państwa, to zasiedzenie mogło nastąpić na jego rzecz.

Do 1 lutego 1989 r. obowiązywała bowiem zasada jednolitej własności państwowej zapisana w art. 128 k.c. Przedsiębiorstwa państwowe tylko tą własnością zarządzały. Posiadanie przez nie, w tym posiadanie służebności, było wykonywane na rzecz Skarbu Państwa, a więc to on mógł wówczas nabyć służebność przez zasiedzenie.

SN zgodził się, że zakład energetyczny, za którego następcę uważa się Energa, nie mógł, będąc przedsiębiorstwem państwowym, zasiedzieć nieruchomości. Nie ma też w tym wypadku zastosowania art. 176 k.c. pozwalający zaliczyć do zasiedzenia okresu posiadania poprzednika aktualnego posiadacza – stwierdził sędzia Hubert Wrzeszcz. Zaliczenie to bowiem jest dopuszczalne – w myśl tego przepisu – jeśli do przeniesienia posiadania doszło w trakcie biegu zasiedzenia.

PcD, 22 lutego 2011 r.

www.rp.pl/artukul/56675,615856.html

Skutki sporu z deweloperem

Zwłoka jednej ze stron w zawarciu umowy daje drugiej stronie prawo odstąpienia od kontraktu

Sąd Najwyższy w wyroku z 17 lutego 2011 r. uchylił orzeczenie, w którym sąd II instancji z naruszeniem przepisów postępowania przyjął, że to nabywczyni była w zwłocie i deweloper mógł z tego powodu odstąpić od umowy sprzedaży, mimo że zapłaciła za mieszkanie całą cenę.

Początek sprawie dała pisemna umowa zawarta w maju 2004 r. przez Elżbietę G. z deweloperem – spółką Antar LTD. Określono w niej powierzchnię lokum na I poziomie – 47,16 mkw., i na II poziomie – 39,4 mkw. W zawarłej następnie u notariusza przedwstępnej umowie sprzedaży określono powierzchnię lokum inaczej: 47,16 mkw. z pomieszczeniami przynależnymi – strychem o pow. 39,4 mkw. i komórką o pow. 2,72 mkw. Elżbieta G. wpłaciła całą umówioną cenę: 176 tys. zł.

Mimo kilku wezwań dewelopera nie chciała podpisać umowy do czasu zakończenia budowy II poziomu mieszkania – postawienia ścian działowych, docieplenia, dokończenia instalacji. Deweloper odmawiał, uzasadniając to treścią notarialnej umowy przedwstępnej.

2 stycznia 2007 r. zawiadomił Elżbietę G. o zamiarze odstąpienia od umowy z powodu jej zwłoki.

W lipcu 2008 r. to Elżbieta G. wezwała dewelopera do zawarcia umowy, ale ten odmówił. Wcześniej wszczął przeciwko niej sprawę o eksmisję, która zakończyła się w 2009 r. wyrokiem uwzględniającym jego żądanie. Elżbieta G., nie czekając na wykonanie eksmisji, opuściła lokum.

Wcześniej zwróciła się do sądu o zobowiązanie dewelopera do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy sprzedaży. Już po doręczeniu mu jej pozwu deweloper 26 czerwca 2009 r. sprzedał mieszkanie osobom trzecim.

Trzeba zaznaczyć, że w myśl art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy, po doręczeniu pozwu, rzeczy lub prawa objętego sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Oznacza to, że wyrok zasądzający jest skuteczny także wobec nabywców.

Sąd I instancji żądanie Elżbiety G. oddalił. Podał jako powód to, że deweloper nie jest właścicielem lokalu, a więc nie może być pozwany w takiej sprawie (utracił bierną legitymację procesową). Sąd II instancji z tym się nie zgodził, ale rozstrzygnięcie I instancji utrzymał, choć z innym uzasadnieniem. Uznał, że deweloper skutecznie odstąpił

od umowy na podstawie art. 491 kodeksu cywilnego z powodu zwłoki Elżbiety G. w zawarciu umowy.

SN uwzględnił jej skargę kasacyjną. Zadecydowała o tym słuszność zarzutów naruszenia przez sąd II instancji przepisów postępowania i przyjęcia wskutek tego, że deweloper skutecznie odstąpił od umowy sprzedaży.

– Sąd II instancji może dokonać własnych ustaleń faktycznych – mówił sędzia Krzysztof Strzelczyk. – Sąd I instancji przyjął, że wystarczającą podstawą oddalenia powództwa było zbycie mieszkania przez dewelopera. Nie badał już kwestii odstąpienia przez niego od umowy. Jeśli więc sąd II instancji podjął się tej oceny, powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe, zbadać wszystkie zebrane dowody. Sąd zaś pominął część materiału dowodowego – to, że powódka wystąpiła o zawarcie umowy, że wcześniej u notariusza wskazywała jako przyczynę odmowy podpisania umowy spór co do powierzchni mieszkania. Dlatego sąd, ponownie rozpatrując sprawę, musi ustalić, po czyjej stronie była zwłoka i czy powódka wyrażała czy też nie wolę zawarcia umowy – orzekł sędzia.

Pozycja Elżbiety G. byłaby lepsza, gdyby wcześniej zdecydowała się na zawarcie umowy i stała się właścicielką lokum. Jest oczywiste, że sprzedaż lokalu ani eksmisja nie wchodziłyby w rachubę. Podpisanie umowy nie pozbawiłoby jej możliwości żądania zakończenia budowy II poziomu, także na drodze sądowej. Teraz w razie przegranej otrzyma tylko zwrot kwoty zapłaconej przed laty – bez odsetek czy waloryzacji.

Jeśli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga może wyznaczyć jej dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Tak zapisano w art. 491 § 1 k.c. W myśl art. 492 k.c., jeśli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego.

PcD, 23 lutego 2011 r.

archiwum.rp.pl/artykul1025624.html

Zmiana opłaty z wypowiedzeniem

Nabywca prawa użytkowania wieczystego wnosi opłatę roczną za korzystanie z gruntu w wysokości ustalonej dla jego poprzednika

Można ją podwyższyć tylko po uprzednim wypowiedzeniu w sposób i w terminach wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Z wyroku Sądu Najwyższego z 23 lutego 2011 r. wynika, że inaczej podwyżki nie będzie.

Sprawa, którą zajmował się SN, dotyczy gruntu należącego do zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Grunt ten znajdował się w użytkowaniu wieczystym Akademii Rolniczej. Akademia sprzedawała to spółce z o.o., a ta niedługo potem odsprzedała deweloperowi – spółce z o.o. BNM.

Akademia korzystała ze zwolnienia z opłaty rocznej. Po sprzedaży gruntu przez AR Skarb Państwa reprezentowany przez prezydenta miasta zawiadomił nabywcę, że stawka opłaty rocznej od niego wynosi 3 proc. Ten zaś we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zakwestionował tę stawkę. Domagał się ustalenia, że wynosi ona 1 proc. Sprawa trafiła do sądu rejonowego, ale spółka ją przegrała. Sąd uznał, że stawka 3 proc. została wskazana prawidłowo.

Spółka BNM otrzymała zawiadomienie, że opłata roczna za prawo użytkowania wieczystego wynosi 12 706 zł. Później zawiadomiono ją, że została podwyższona do 46 170 zł.

Spółka zapłaciła tytułem opłaty rocznej kwotę wskazaną w pierwszym zawiadomieniu.

Skarb Państwa wystąpił przeciwko niej do sądu o zasądzenie różnicy między kwotą zapłaconą a wskazaną w drugim zawiadomieniu z odsetkami, tj. o ponad 104 tys. zł.

Sąd I instancji uwzględnił to żądanie. W jego ocenie, skoro pozwana spółka BNM знаła wycenę i wysokość stawki, powinna wносить opłatę roczną w wysokości 46 170 zł. Uznał, że gdy prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte od akademii rolniczej, zwolnionej z opłaty rocznej, wystarczyło zawiadomienie spółki o stawce, bez wskazywania kwoty nominalnej tej opłaty.

Sąd II instancji wskutek apelacji BNM uchylił ten wyrok i żądanie Skarbu Państwa w całości oddalił. Uznał, że zawiadomienie o wysokości opłat za użytkowanie wieczyste nie można uznać za wypowiedzenie wy-

sokości opłaty rocznej w rozumieniu art. 78 – 81 ustawy z 1997 r. Wiąże więc ją wysokość opłaty rocznej ustalonej wobec jej poprzedniczki.

W skardze kasacyjnej Skarb Państwa zastępowany na tym etapie postępowania przez Prokuratorię Generalną zarzucił m.in. naruszenie art. 78 ust. 2 i art. 79 ustawy z 1997 r. mówiących o możliwości zakwestionowania przez użytkownika wieczystego aktualizacji opłaty rocznej we wniosku do SKO.

Prokuratoria przekonywała, że zawiadomienia były tylko informacją, a nie wypowiedzeniem, bo skoro AR była zwolniona z opłaty rocznej, to nie wchodziło w rachubę wypowiedzenie, lecz tylko określenie stawki opłaty rocznej.

SN nie zgodził się z tą argumentacją.

– Żaden z zarzutów skargi kasacyjnej nie zasługuje na uwzględnienie – mówił sędzia Grzegorz Misiurek. Oparte są one na założeniu, że w stanie faktycznym tej sprawy prawo użytkowania wieczystego było przeniesione z podmiotu zwolnionego z tej opłaty na zobowiązanego do jej wnoszenia. Wtedy mógłby powstać problem, czy opłatę wypowiedzieć czy ustalić na nowo. Ale w tym stanie faktycznym problem ten nie powstał, bo poprzednik prawny BNM, spółka z o.o., obowiązany był do wnoszenia opłaty.

– Prawidłowa jest więc ocena sądu II instancji, że opłata roczna ustalona dla tej spółki była wiążąca dla BNM – stwierdził sędzia. Słusznie sąd uznał, że zmiana jej wysokości mogła nastąpić tylko wskutek prawidłowego wypowiedzenia. A takiego wypowiedzenia nie było.

Stawka opłaty rocznej może być zaktualizowana, gdy wzrośnie wartość nieruchomości, a wysokość dotychczasowej opłaty rocznej trzeba wypowiedzieć do 31 grudnia poprzedniego roku i m.in. dołączyć informację o wartości nieruchomości i miejscu, w którym można się zapoznać z operatem szacunkowym.

PcD, 2 marca 2011 r.

www.rp.pl/artukul/332008,620188.html