



Sygn. akt II CSK 268/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa Miasta P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie

oraz z powództwa Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Budowlanego

"L." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie ,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej - Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Budowlanego "L." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

i skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 24 października 2007 r.,

1) oddała obie skargi kasacyjne;

- 2) znosi wzajemnie koszty postępowania kasacyjnego w sprawie z powództwa Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Budowlanego "L." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przeciwko Skarbowi Państwa Prezydentowi Miasta P.;
- 3) zasądza od pozwanego na rzecz Miasta P. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu kasacyjnym.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 października 2007 r. w sprawie z powództwa Miasta P. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 5 czerwca 2007 r. i ustalił, że określenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych nieruchomości, położonych w P. jest uzasadnione do kwoty 303 210,77 zł od dnia 1 stycznia 2006 r., przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, zasądził na rzecz powoda 73 244 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W sprawie z powództwa Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Budowlanego „L.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. zmienił ten wyrok i ustalił, że określenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych nieruchomości, położonych w P. jest uzasadnione do kwoty 345 338,10 zł od 1 stycznia 2007 r., przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanego na rzecz powoda 924 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił apelację w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda 14 916 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Za podstawę rozstrzygnięcia przyjęte zostały następujące ustalenia i wnioski: Nieruchomość położona w S., działka nr 5/166 z ark. 07 obręb S., była w użytkowaniu wieczystym Instytutu Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w W., który w dniu 21 maja 1997 r. zawarł z Wielobranżowym Przedsiębiorstwem Budowlanym „L.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowę sprzedaży tego prawa, pod warunkiem nieskorzystania przez Skarb Państwa - Miasto P. z prawa pierwokupu.

W oparciu o uchwałę Zarządu z dnia 29 lipca 1997 r. Miasto P. wykonało prawo pierwokupu w stosunku do prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

Umową z dnia 14 kwietnia 2004 r. Miasto P. przeniosło na rzecz Spółki „L.” prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 120 230 m², położonego w dzielnicy P.-S.

Okres trwania użytkowania wieczystego określony był do 11 marca 2090 r.

Instytut Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w W. był zwolniony od obowiązku wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W dniu 2 stycznia 2006 r. Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w P., wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, określił dla Spółki L. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa na 1 036 014,30 zł, przy uwzględnieniu wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego na 34 533 810 zł i 3% stawki.

W odniesieniu do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Miasta P. wymieniony Dyrektor w dniu 30 grudnia 2005 r. ustalił opłatę roczną na 909 632,31 zł, przyjmując 3% stawkę w odniesieniu do wartości nieruchomości w wysokości 34 533 810 zł.

Wniesione przez powodów, zgodnie z pouczeniem zawartym w pismach - ofertach ustalających wymienione opłaty, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wnioski o ustalenie opłat przy zastosowaniu 1% stawki od wartości nieruchomości nie odniosły rezultatu, ponieważ Kolegium to umorzyło postępowanie. Wyraziło stanowisko, że opłata ma charakter zobowiązania cywilnoprawnego, a spory związane z jej wysokością nie należą do drogi postępowania administracyjnego, jak też pouczyło powodów o możliwości złożenia sprzeciwu, co spowoduje przedstawienie sprawy sądowi.

W pismach nazwanych sprzeciwami od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. powodowie wysunęli żądanie ustalenia, że zaoferowana przez pozwanego stawka procentowa oraz opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego są nieuzasadnione, ponieważ w dalszym ciągu obowiązywać powinna 1% stawka.

W czasie obejmowania nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez Miasto P. nie został określony cel, na który nieruchomość była przeznaczona.

W umowie o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółki L. wskazano, że przejmowane przez nią nieruchomości są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Takie też ich przeznaczenie wynika z nieobowiązującego już planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Apelacyjny uznał, że w przypadku, gdy przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość została

oddana, o zastosowaniu odpowiedniej stawki procentowej decyduje faktyczne korzystanie z nieruchomości.

W art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), dalej u.g.n., wskazane zostało, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego, który zależy od celu oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i 239 k.c.

Z uwagi na to, że nie została zawarta umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to cel korzystania z nieruchomości objętej tym prawem powinien być określony przy uwzględnieniu sposobu korzystania stwarzającego możliwość jego realizacji.

Niezabudowanie w chwili obecnej nieruchomości będących w użytkowaniu Miasta P. nie oznacza, że właściwym było zastosowanie 3% stawki, skoro w dalszym ciągu jest możliwe osiągnięcie tego celu.

Na taki właśnie cel użytkowania przez tego powoda wskazuje to, że w czasie nabywania prawa, nieruchomości te, w nieobowiązującym już planie zagospodarowania przestrzennego, były przeznaczone pod zabudowę mieszkalną. Doszło do zatwierdzenia projektu podziału, którym wydzielono pola inwestycyjne oraz wynikający z nich układ komunikacyjny. Skorzystanie z prawa pierwokupu związane było z celami wypełnianymi przez powódkę, do których należy także budownictwo mieszkaniowe i inne zadania publiczne. Aktualnie nieruchomości są uzbrojone w sieć wodociągową i gazociąg.

Określenie stawki innej, niż odnosząca się do celów mieszkaniowych nie było prawidłowe.

Również w odniesieniu do Spółki „L.” celem użytkowania wieczystego nieruchomości było budownictwo mieszkaniowe, chociaż określenie takiego celu w umowie (ugodzie) zawartej w dniu 14 kwietnia 2004 r. nie może być ocenione jako spełnienie wymogów przewidzianych art. 29 u.g.n., co jednak należy brać pod uwagę w ramach dokonywanego ustalenia.

Spółka uzyskała decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu i lokalizacji inwestycji, które wskazują na taki właśnie cel, jak też przystąpiła do budowy domów mieszkalnych.

Wobec tego uzasadnione jest zastosowanie 1% stawki.

Zarzut niewłaściwego określenia wartości nieruchomości nie mógł odnieść skutku, skoro nie zostały złożone żadne wnioski dowodowe, które mogłyby dać podstawę do zmiany tego ustalenia.

Domaganie się dokonania tego w postępowaniu apelacyjnym po zamknięciu rozprawy wraz z wnioskiem o jej otwarcie, wobec braku przesłanek przewidzianych art. 225 k.p.c., nie mogło być uwzględnione, a spóźnione wnioski zostały pominięte. Zmiana wyroku Sądu Okręgowego była konieczna, z uwagi na nietrafność oddalenia powództw i podzielenia stanowiska pozwanego.

W skardze kasacyjnej Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Budowlane „L.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. powołała obie podstawy przewidziane art. 398³ § 1 k.p.c.

W ramach tej, dotyczącej naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, podniosła zarzuty:

- niewłaściwego zastosowania art. 378 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie z urzędu nieważności postępowania i rozpoznania sprawy, mimo niedopuszczalności drogi sądowej,
- niezastosowania art. 379 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 199 k.p.c., skoro postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w P. było bezprzedmiotowe z uwagi na przyjęcie przez pozwanego niewłaściwego trybu, nieuwzględniającego wypowiedzenia wnoszonej dotychczas opłaty,
- błędnego zastosowania art. 316 § 1 k.p.c. przez wydanie wyroku nieuwzględniającego stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a odmowa otwarcia rozprawy i przeprowadzenia wnioskowanych dowodów oraz wykazu działek, które już nie były w jego użytkowaniu wieczystym jest przyczyną niewłaściwego określenia wysokości opłaty,
- art. 8 ust. 1 w związku z art. 4 ust.1 pkt 2 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa przez wadliwą reprezentację pozwanego, ponieważ obligatoryjnie wykonywać je powinna Prokuratura Generalna Skarbu Państwa z uwagi na wartość przedmiotu sporu.

Naruszenia prawa materialnego skarżąca upatruje w zarzutach:

- niewłaściwego zastosowania art. 77, 78, 79, 80 u.g.n. przez uznanie, że zachodzą przesłanki do zastosowania procedury aktualizacyjnej, mimo braku wypowiedzenia, a także prowadzenia przez Sąd postępowania tak co do opłaty rocznej, jak i stawki procentowej,
- błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania art. 221 ust. 2 u.g.n. i przyjęcia, że przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, skoro nieruchomości objęte nabytym prawem miały jednoznacznie określony cel - budownictwo mieszkaniowe i towarzyszącą mu infrastrukturę.

Jako zarzut ewentualny, na wypadek niepodzielenia wyżej wymienionych podniósł, że niewłaściwie zastosowany został art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 u.g.n. przez ustalenie początkowej daty płatności opłaty na 1 stycznia 2007 r., chociaż przyjęte jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że wymagalność różnicy pomiędzy nową opłatą a dotychczas wnoszoną powstaje po uprawomocnieniu wyroku.

Skarżąca domagała się zmiany wyroku w punkcie II i odrzucenia pozwu ewentualnie uchylenia go w tym zakresie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

W skardze kasacyjnej pozwanego powołana została podstawa z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. z zarzutem naruszenia art. 221 ust. 3 w związku z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. przez jego błędną wykładnię.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zakresie uwzględniającym apelację i powództwa, dokonanie jego zmiany przez oddalenie powództw ewentualnie uchylenie go i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Powódki wniosły o oddalenie skargi kasacyjnej pozwanego, a ten o oddalenie skargi kasacyjnej Spółki „L”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznanie skarg kasacyjnych wymaga w pierwszej kolejności przypomnienia charakteru opłat, do wnoszenia których zobowiązany jest wieczysty użytkownik w oparciu o art. 238 k.c.

Przepis ten przewiduje, że użytkowanie wieczyste jest prawem odpłatnym, zaś sposób wnoszenia i wysokość opłat rocznych przez czas trwania tego prawa określone zostały w art. 71 do 81 u.g.n.

Opłaty roczne są świadczeniami o charakterze cywilnoprawnym, wzajemnymi, należnymi właścicielowi (Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego) za korzystanie z jego nieruchomości.

Art. 29 ust. 1 u.g.n. określa wymogi umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, należy do nich okres użytkowania zależny od celu, na który oddanie następuje oraz sposób korzystania, stosownie do art. 236 i 239 k.c.

Z art. 71 ust. 1, 2 i 3 u.g.n. wynika, że pierwszą opłatę roczną ustala się i wnosi do dnia zawarcia umowy, chyba że tę określoną dla prawa oddawanego w trybie bezprzetargowym rozłożono na raty.

Terminu wnoszenia opłat rocznych dotyczy uregulowanie ust. 4 wymienionego przepisu.

Wysokość opłat rocznych wyznaczana jest stawką procentową odnoszoną do wartości nieruchomości (art. 72 ust. 1 u.g.n.), a stawek procentowych uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (ust. 3 art. 72 u.g.n.).

Z uwagi na to, że poprzednio obowiązująca ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t. j. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.) nie przewidywała wymogu określania celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to zgodnie z art. 221 ust. 3 u.g.n., w razie konieczności określenia stawki procentowej przyjmuje się cel, który wynika ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Ustalenie wysokości stawki procentowej, jeśli nie dokonano tego przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste odbywa się, zgodnie z art. 221 ust. 2 u.g.n., przy zastosowaniu trybu postępowania określonego w art. 78-81 u.g.n.

Postanowienia art. 221 u.g.n. mają charakter przepisu dostosowującego zasady ustalania opłat należnych od użytkowników wieczystych, którzy prawo to uzyskali przed wejściem w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. (z dniem 1 stycznia 1998 r.) do jej uregulowań.

Odesłanie do trybu przewidzianego dla aktualizacji wysokości opłaty rocznej wskazuje, że odnosi się ono do sytuacji, w której właściwy organ zamierza zmienić rozmiar wyznaczonej poprzednio opłaty, co ma miejsce również w sytuacji trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.).

W odniesieniu do ustalania po raz pierwszy opłaty rocznej przepisy nie przewidują poddania jej ocenie samorządowego kolegium odwoławczego, ponieważ stanowi element korzystania z prawa ustanowionego na cudzej nieruchomości, ma zatem cywilnoprawny charakter, który powinien być uzgodniony w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Prawo użytkowania wieczystego Instytut Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w W. uzyskał z mocy prawa – art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 159, poz. 993). Uprawnienie to wprowadzone zostało ustawą z dnia 22 lutego 1991 r. o zmianie ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz. U. Nr 19, poz. 81), która weszła w życie z dniem 11 marca 1991 r. Nie doszło do określenia i pobrania opłat, ponieważ Instytut od ich ponoszenia był zwolniony.

W tej sytuacji zmiana użytkownika wieczystego, wywołana umową sprzedaży z dnia 21 maja 1997 r. nie wywołała skutku w postaci związania nabywcy opłatą roczną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r. II CK 639/98, OSNC 2000/6/21), jak też nabycia przez Miasto P. uprawnienia do niepłacenia opłat. Odnosi się to również do skutków nabycia tego prawa przez Spółkę „L.” umową z dnia 14 kwietnia 2004 r.

W takim przypadku właściciel nieruchomości powinien ustalić opłatę roczną dla nowych użytkowników wieczystych, która nie byłaby pierwszą opłatą, wobec kolejnych zmian podmiotów biorących nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Oświadczenia pozwanego zawarte w pismach skierowanych do powodów, informujące o ustaleniu opłat rocznych oraz podstawach, na jakich oparte zostało określenie ich wysokości było w istocie wypełnieniem uprawnienia przewidzianego art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n.

Nie zasługuje na podzielenie stanowisko Spółki „L.”, że pozwany dokonał aktualizacji opłaty rocznej, która przewidziana została art. 77 i 78 u.g.n.

Aktualizacja mogłaby mieć miejsce, gdyby wcześniej doszło do ustalenia opłaty przez uprawniony podmiot, a bezsporne było, że pozwany tego nie dokonał. Faktyczne wnoszenie opłat przez powodów nie może być utożsamiane z decyzją właściciela nieruchomości.

Zbędne było pouczenie o możliwości złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., skoro zakres jego kognicji, przewidziany art. 79 u.g.n., związany jest z postępowaniem aktualizacyjnym, wobec czego doszło do wydania decyzji o umorzeniu postępowania zainicjowanego przez powodów.

Poddanie rozpatrzenia sporu związanego z aktualizacją rocznej opłaty, a zatem określenia rozmiaru świadczenia o charakterze w istocie cywilnoprawnym, postępowaniu quasi- administracyjnemu, jednoinstancyjnemu, którego nadrzędnym celem jest doprowadzenie do ugody, traktować należy jako swoiście dotyczące tylko tego przedmiotu, które nie może być rozszerzane na brak porozumienia w zakresie ustalenia opłaty rocznej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2007 r. I OSK 306/06, niepubl.).

Nie zachodziła zatem potrzeba wyczerpania trybu uregulowanego art. 80 u.g.n. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło się od wyrażenia własnego stanowiska, odsyłając powodów na drogę sądową. Pisma powodów, mimo nazwania ich sprzeciwami, obejmowały żądanie ustalenia właściwej wysokości opłaty w oparciu o art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n.

Sądy obu instancji potraktowały te żądania jako powództwa o ustalenie rozmiarów ich zobowiązań.

Spory dotyczące świadczenia o charakterze cywilnoprawnym, zgodnie z art. 1 k.p.c., są sprawami cywilnymi, dla których przewidziana została droga postępowania cywilnego przed sądem powszechnym (art. 2 § 1 k.p.c.), jeśli przepis szczególny nie przekazał ich do właściwości innych organów (art. 2 § 3 k.p.c.). Powyższe wywody wskazują, że nie należą one do postępowania administracyjnego, a zatem należało je rozpoznać według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego przez sąd powszechny.

Niedopuszczalność drogi sądowej dotyczy jedynie obowiązku ponoszenia opłaty ustalonej na podstawie art. 63 u.g.n. przez właściwy organ w drodze decyzji (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2008 r. III CZP 116/08, niepubl.).

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut Spółki „L.” dotyczący niedopuszczalności drogi sądowej i obowiązku Sądu odrzucenia pozwu w odniesieniu do zgłoszonego przez nią żądania, jak też nieważności postępowania.

Nieuzasadniony był również zarzut błędnego zastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 316 § 1 k.p.c., ponieważ wyrok został wydany przy uwzględnieniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy.

Chociaż Spółka nie powołała także art. 391 § 1 k.p.c., wskazać należy, że w toku postępowania przed Sądem pierwszej, jak też drugiej instancji nie domagała się przeprowadzenia żadnego dowodu dla wykazania, że wartość nieruchomości została niewłaściwie określona, zarówno w odniesieniu do przyjętych przez rzeczoznawcę majątkowego kryteriów, jak i jej powierzchni. Nie skorzystała nawet z możliwości przewidzianej art. 381 k.p.c. Niezależnie od tego, że nie objęła skargą kasacyjną art. 316 § 2 k.p.c., nie wykazała również, że okoliczności, na które się powołuje, ujawniły się dopiero po zamknięciu rozprawy.

Zarzut wadliwej reprezentacji Skarbu Państwa oparty został na błędnym określeniu wartości przedmiotu sporu.

Zgłoszone przez powodów żądania obejmowały wnioski o ustalenie, że opłaty powinny być określone przy zastosowaniu 1% stawki, a zatem wartości przedmiotów sporów stanowić powinny kwoty, jakie w ich ocenie powinni płacić jako użytkownicy wieczysti.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że żądane przez nich określenie wysokości opłat należy odnosić do różnicy pomiędzy ofertami a kwotami, jakie w ich ocenie stanowić powinny opłaty roczne.

Zgłoszonych powództw nie można traktować jako zawierających żądanie obniżenia zaoferowanych opłat. Wobec tego wartość przedmiotu sporu (zaskarżenia), w odniesieniu do żadnego z powództw nie przewyższała kwoty 1000 000 zł.

Zarządzenie połączenia spraw do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 219 k.p.c., nie powoduje utraty przez nie samodzielności. W dalszym ciągu są one traktowane jak dwa niezależne powództwa, w odniesieniu do każdego z nich sąd wydaje odrębne rozstrzygnięcie, nie zlicza się również wartości przedmiotów sporów.

Nie zachodziło obowiązkowe zastępstwo pozwanego przez Prokuratorię Generalną, o jakim mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 169, poz. 1417 ze zm.).

Nie ma również podstaw do przyjęcia, że pomiędzy Miastem P. i pozwanym zachodził konflikt interesów, który mógłby mieć wpływ na wynik sporu, skoro takie ukształtowanie wynika z art. 91 i 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.) i art. 4 u.g.n.

Wbrew stanowisku skarżącej nie doszło do niewłaściwego zastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 u.g.n.

Po rozpoznaniu żądań ustalenia rozmiaru opłat rocznych, jakie powodowie powinni uiszczać w okresie trwania wieczystego użytkowania Sąd Apelacyjny ustalił ich wysokość w roku, dla którego pozwany określił je, orzekł również, że właściwą była 1% stawka. To ustalające orzeczenie nie stanowi tytułu egzekucyjnego, nie określa również daty wymagalności tej opłaty. Przywołana przez skarżącego uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82, której wywody Sąd Najwyższy rozpoznający niniejszą sprawę podziela, nie zrównuje, jak błędnie utrzymuje skarżąca, okresu obowiązywania ustalonej opłaty rocznej z wymagalnością różnicy pomiędzy opłatą należną a dotychczas wnoszoną.

Obie skargi kasacyjne powołują podstawę przewidzianą art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., z tym że Spółka „L.” kwestionuje uprawnienie pozwanego do ustalenia opłaty, a zatem należy w pierwszej kolejności odnieść się do jej zarzutów.

Raz jeszcze podkreślenia wymaga, że skierowane do powodów przez pozwanego pisma określające wysokość opłaty rocznej stanowiły oferty związane z ustaleniem ich wysokości. Sąd Apelacyjny nie powołał przepisów art. 77, 78, 79 i 80 u.g.n., nie ocenił również pism pozwanego jako aktualizacji opłaty.

Wobec tego, że nie doszło w odniesieniu do pierwszego użytkownika wieczystego do określenia ani pobrania tak pierwszej opłaty, jak i opłat rocznych, po zmianie użytkownika wieczystego, który nie był zwolniony od płacenia za nabyte prawo, należało ustalić opłatę roczną zgodnie z art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n.

Z uwagi na to, że uzyskanie tego prawa przez pierwszego użytkownika wieczystego nie było związane z określeniem celu, na który nieruchomość nim objęta miała być przeznaczona, nie doszło też do ustalenia stawki, obydwa te istotne elementy,

łącznie się z korzystaniem przez użytkownika z nieruchomości należało wyznaczyć.

Pozwany dokonał tego w zakwestionowanych ofertach.

Nie ma racji skarżąca, że doszło do nieuzasadnionej aktualizacji opłaty, w ramach której, niezgodnie z treścią art. 77 ust. 1 u.g.n., zmieniona została i wartość nieruchomości i stawka procentowa, jak też, że pozwany zobowiązany był do wypowiedzenia wysokości dotychczas płaconej opłaty rocznej.

Wskazanie powodowi możliwości poddania ocenie prawidłowości określenia wysokości opłaty w ramach trybu przewidzianego art. 79 i art. 80 u.g.n. nie pozbawiło ich prawa do skorzystania z drogi sądowej.

Nie zasługuje na podzielenie podniesiony przez pozwanego zarzut błędnej wykładni art. 221 ust. 3 w związku z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.

Przepisy art. 236 k.c. i art. 239 § 1 k.c. przewidują, że umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinna wskazywać okres, na jaki oddanie nieruchomości następuje, który uzależniony jest od celu gospodarczego tego prawa oraz sposób korzystania z gruntu.

Wymogi te powtórzone zostały w art. 29 ust. 1 u.g.n.

Z uwagi na to, że do uzyskania przez Instytut Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa w W. doszło z mocy prawa nie została zawarta umowa, o jakiej mowa w powołanych przepisach, a oznaczenie okresu wykonywania go, określone zostało na 99 lat (tej treści wpis został dokonany w księdze wieczystej), co wskazuje, że nie miał miejsca wyjątkowy wypadek, wynikający z celu gospodarczego użytkowania wieczystego, przemawiający za oznaczeniem krótszego terminu.

Z wymienionymi elementami umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste związana jest możliwość rozwiązania umowy przed upływem określonego terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (art. 240 k.c.), wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 72 ust. 3 u.g.n.), trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana

jest podstawą zmiany stawki procentowej opłaty rocznej stosownie do tego celu (art. 73 ust. 2 u.g.n.).

W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego, które powstało przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.), bez określenia omówionych wymogów, przewidziany został w art. 221 ust. 2 i 3 obowiązek określenia stawki procentowej opłaty rocznej (poza wymienionymi wyjątkami, nie mającymi tu zastosowania) i celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Wynika stąd, że ustalenie wysokości opłaty rocznej, powinno być połączone z uzupełnieniem braków w zakresie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz sposobu korzystania z niej.

Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, że sposób korzystania z nieruchomości musi wskazywać na realizację celu wieczystego jej użytkowania, co potwierdzają przytoczone przepisy.

Bezsporne było, że objęta użytkowaniem nieruchomości, w okresie wykonywania go przez pierwszego wieczystego użytkownika, w ewidencji gruntów oznaczona została jako rola, a w planie zagospodarowania przestrzennego, przewidziana została dla wykonania zadań związanych z budownictwem mieszkaniowym, niską zabudową jednorodzinną i usługami podstawowymi. Takie jej przeznaczenie wskazane zostało w warunkowej umowie zawartej przez Instytut i Spółkę „L.”, w decyzjach Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w P. z grudnia 2003 r. ze wskazaniem, że podział nieruchomości zgodny jest z jej przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego. Wydzielone działki przeznaczone są dla realizacji celów oraz spraw publicznych, służących do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, co wynika z zapisów uchwał Rady Miasta P. z 1999 i 2003 r., zatwierdzających „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P.”. Określono w nim, że są to tereny dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej, w tym obszary o znaczących rezerwach terenowych, ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających dla transportu oraz wyłączone spod zabudowy, pod projektowane linie i urządzenia energetyczne wysokich napięć.

Przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe wynika również z umowy zawartej przez powodów. Przedstawione przez nich dokumenty wskazują, że realizowane są cele związane z budownictwem mieszkaniowym, zgodnie z pozyskanymi decyzjami i projektami.

Nie ma racji skarżący Skarb Państwa, utrzymując, że sposób korzystania z nieruchomości, aby mógł wskazywać na cel oddania jej w takie użytkowanie musi być możliwy do zweryfikowania poprzez czynniki zewnętrzne, wskazujące na określone korzystanie, jeśli łączy go z jednorazowymi oględzinami nieruchomości. Nie można utożsamiać sposobu korzystania, wskazującego na cel użytkowania z czynnościami faktycznie podejmowanymi w każdym czasie. Nie uwzględnia tego, że osiągnięcie założonego celu, związanego z budownictwem mieszkaniowym i towarzyszącą mu infrastrukturą nie jest tożsame ze wzniesieniem jednego obiektu, wymaga bowiem wielu działań, także o charakterze urzędowym, których nie sposób zweryfikować przez zewnętrzne oględziny.

Określenie celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości powinno być dokonane przy uwzględnieniu jej przeznaczenia, zakresu zadań Miasta P., charakteru działalności prowadzonej przez Spółkę „L.”, wskazujących na przyczyny nabycia przez nie tego prawa, okresu użytkowania wieczystego oraz działań (form, metod i trybu) podjętych przez nie dla wypełnienia tych zamierzeń.

Pozwany kwestionując realizację przez powodów celu przewidzianego art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. niesłusznie uznał za niewystarczające uzyskanie dokumentacji wymaganej do rozpoczęcia inwestycji (w tym podziału nieruchomości), uzbrojenie ich w wymaganą infrastrukturę techniczną, czy w reszcie wzniesienie części budynków mieszkalnych.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że powodowie nie zdołają założonego celu osiągnąć. Skarżący nie wskazał w jaki sposób, w jego ocenie, powodowie korzystają z nieruchomości oraz na jaki cel ich działanie wskazuje, zaś powołanie się na pkt 5 ust. 3 art. 72 u.g.n. było niewystarczające dla określenia celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste do 2090 r.

Wskazać należy, że ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej uzależnionej od celu oddania nieruchomości w użytkowanie jest wiążące na przyszłość, a zmiana

musi spełniać przesłanki przewidziane art. 73 ust. 2 u.g.n. - trwałej zmiany sposobu korzystania, powodującej zmianę celu.

Art. 240 k.c. przewiduje sankcję wobec użytkownika wieczystego, który korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem, w wystarczającym zatem zakresie są chronione interesy oddającego nieruchomości w użytkowanie wieczyste, na wypadek nierealizowania założonego zamierzenia.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy obie skargi kasacyjne oddalił w oparciu o art. 398¹⁴ k.p.c., ponieważ nie mają one uzasadnionych podstaw.

Koszty postępowania kasacyjnego, w odniesieniu do obu skarżących, zostały wzajemnie zniesione, ponieważ nie utrzymali się, względem siebie, ze zgłoszonymi żądaniami (art. 98 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

Na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu - art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. - zasądzono na rzecz Miasta P. zwrot kosztów procesu w postępowaniu kasacyjnym.