



Sygn. akt IV CSK 10/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa I. Spółki Akcyjnej w G.

przeciwko Gminie Miasta G.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 września 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 13 lipca 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 13 lipca 2012 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste bliżej określonej nieruchomości, przy zaliczeniu nakładów o wartości 681100 zł poczynionych przez użytkownika wieczystego na urządzenia infrastruktury technicznej, wynosi 76920 zł rocznie, poczynając od dnia 1 stycznia 2009 r. do chwili odliczenia wartości tych nakładów.

Sąd ustalił, że wartość nieruchomości, kiedy dokonano aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wzrosła. Stwierdził, że wystąpiły przesłanki do dokonania aktualizacji tej opłaty, po czym w sentencji wyroku określił jej wysokość na dotychczasową kwotę.

Skarga kasacyjna pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 77 ust. 1, 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: "u.g.n."), i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący zarzucił, że przewidziane w art. 77 ust. 4 u.g.n. zaliczenie nakładów nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, gdyż przepis ten umożliwia jedynie zaliczanie nakładów poniesionych po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, a w przypadku pierwszej aktualizacji opłaty rocznej nie było poprzedniej aktualizacji. Skarżący pomija wiążące Sąd Najwyższy ustalenie, że poprzednia aktualizacja nastąpiła od dnia 1 stycznia 2002 r. Bez znaczenia jest podnoszona przez skarżącego okoliczność, że powód nabył prawo użytkowania wieczystego po tej dacie, gdyż opłata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego. Stanowi świadczenie należne od każdego użytkownika wieczystego. Wszak „użytkownik wieczysty uiszcza opłaty roczne” (art. 238 k.c.), a nie tylko pierwszy użytkownik wieczysty, nabywający prawo użytkowania wieczystego w trybie umowy „o oddanie gruntu” w użytkowanie. Zatem przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na powoda spowodowało przejście

na niego obowiązku dalszego świadczenia wynikającego z poprzedniej aktualizacji (od dnia 1 stycznia 2002 r.). Inaczej mówiąc, zrodziło po stronie powoda obowiązki ponoszenia już zaktualizowanych opłat rocznych za kolejne lata, i te opłaty powód ponosił. Stąd niepodobna przyjąć, jak chciałby tego skarżący, że w sprawie chodzi o zaliczenie nakładów przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej.

Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów, określonych w art. 77 u.g.n. Ustęp 4 i 5 tego artykułu uprawnia do zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, nierozliczonych przy wcześniejszych aktualizacjach. Ustęp 6 nakazuje stosować te same zasady do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. może ono nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero ustalenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia.

Sąd Apelacyjny ustalił w sentencji wyroku (pkt 1), że opłata roczna jest taka sama jak obowiązująca przed aktualizacją. Zgodnie zaś z art. 77 ust. 1 u.g.n. zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Skoro Sąd Apelacyjny ustalił wzrost wartości nieruchomości, który uzasadniał aktualizację opłaty rocznej, to zasadnie zarzucił skarżący naruszenie art. 77 ust. 1 u.g.n. przez zaniechanie ustalenia nowej wysokości tej opłaty od 1 stycznia 2009 r.

Poza tym, uszło uwagi Sądu Apelacyjnego, że brak ustaleń co do opłaty zaktualizowanej powoduje, że nie wystąpiła różnica między opłatą dotychczasową

a opłatą zaktualizowaną, a tym samym nie ma wartości kwotowej pozwalającej na zaliczenie nakładów.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.