



Sygn. akt IV CSK 306/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Polskiego Związku Motorowego w W.
przeciwko Gminie O.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 lutego 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 27 stycznia 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na
rzecz pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód - Polski Związek Motorowy w pozwie skierowanym przeciwko Gminie O. wnosił o ustalenie, że zgodnie z art. 77 ust. 4-6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej powoływana jako u.g.n.), wartość nakładów poniesionych przez niego jako użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej wynosi 901 757,83 zł; wnosił również o zaliczenie tej kwoty na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną z tytułu użytkowania i opłatą zaktualizowaną.

W sprawie tej ustalono, co następuje

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w O. przy ul. S. 5. Pozwana Gmina pismem z dnia 21 listopada 2007 r. wypowiedziała powodowi wysokość opłaty rocznej i złożyła ofertę przyjęcia nowej opłaty w wysokości 395 837,51 zł. Powód złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie opłaty w niższej wysokości, skutkiem czego było wydanie w dniu 12 grudnia 2008 r. orzeczenia obniżającego opłatę do kwoty 202 634,66 zł. W toku postępowania aktualizacyjnego, niezależnie od zarzutu zawyżonej oceny nieruchomości, powód podniósł fakt poniesienia kilkuset tysięcy nakładów, które winny być zaliczone na poczet różnicy w opłatach, z powołaniem się na art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zarzut ten nie był przedmiotem merytorycznego rozpoznania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Pismem z dnia 9 marca 2009 r. powód zwrócił się do pozwanej o zaliczenie kwoty 901 757,83 zł tytułem nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Pismem z dnia 2 lipca 2009 r. pozwana powiadomiła powoda o braku zgody Prezydenta Miasta O. na żądane zaliczenie.

Wyrokiem z dnia 16 września 2011 r. Sąd Okręgowy w O. ustalił, że wartość nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które w przyszłości mogą być zaliczone na poczet ewentualnej różnicy pomiędzy opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości a opłatą zaktualizowaną, wynosi 383 645,33 zł i w pozostałej części powództwo oddalił.

Rozpoznający sprawę Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy zbyt szeroko zinterpretował pojęcie interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Pojęcie to jest na ogół zgodnie rozumiane jako potrzeba prawna wynikająca z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. Przez interes prawny w procesie cywilnym należy rozumieć obiektywną w świetle obowiązujących przepisów prawnych, to jest wywołaną rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzebę uzyskania określonej treści wyroku.

Dokonując oceny istnienia interesu prawnego powoda w wytoczonym powództwie o ustalenie, Sąd II instancji odwołał się do uregulowań ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami. Zgodnie z art. 77 ust. 4 tej ustawy, przy aktualizacji opłaty o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Nadto w myśl ust. 5 powołanego przepisu zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

Jak widać przepisy ustawy nie przewidują żadnych terminów, które wiązałyby wieczystego użytkownika w zakresie zgłoszenia przez niego nakładów w celu ich zaliczenia na poczet opłaty. Wspomniany przepis art. 77 ust. 4, wskazuje jedynie, że wartość takich nakładów zalicza się „przy aktualizacji opłaty”. Pojęcie aktualizacji obejmuje okres od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej do ostatecznego ustalenia jej wysokości. Jeżeli wieczysty użytkownik złoży wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, a następnie po niekorzystnym orzeczeniu Kolegium sprzeciw do sądu powszechnego, proces aktualizacji wydłuży się aż do prawomocnego wyroku sądu. Zaznaczyć przy tym należy, że dopiero prawomocny wyrok sądu przesądza ostatecznie o wysokości opłaty i ma on charakter konstytutywny.

W związku z powyższym przyjąć należy, że w okresie od wypowiedzenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie, aż do prawomocnego orzeczenia sądu

wieczysty użytkownik może domagać się ustalenia wartości i zaliczenia jego nakładów przez właściciela, z tym że dla skuteczności takiego wniosku jest koniecznym, by zawarł go on najpóźniej we wniosku do SKO, który to wniosek określa zakres rozpoznania sporu, bowiem stosownie do treści art. 80 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew.

Dodać też należy, że prawo wypowiedzenia opłaty zgodnie z art. 77 ust. 3 u.g.n. przysługuje też użytkownikowi wieczystemu, który wypowiadając wysokość opłaty może domagać się jej ustalenia w niższej wysokości, ze wskazaniem, że właściciel obowiązany jest zaliczyć na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartość nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej lub koniecznych. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty zgłosi taki wniosek, to właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządowa) nie może uchylić się od zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą poprzednią a opłatą aktualizowaną wartości udokumentowanych nakładów użytkownika wieczystego wnoszącego o takie zaliczenie.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że prawo powoda do ustalenia wysokości nakładów i zaliczenia ich na poczet opłaty, jest wystarczająco zabezpieczone w postępowaniu aktualizacyjnym uregulowanym w art. 77 u.g.n., a zatem nie można przyjąć aby powód w tym trybie nie mógł uzyskać w pełni ochrony swoich praw.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie wykorzystał w pełni uprawnień w zakresie zaliczenia nakładów przysługujących mu w toku procedury aktualizacyjnej. Jak wynika z materiału dowodowego po wypowiedzeniu przez pozwaną w dniu 21 listopada 2007 r. wysokości opłaty rocznej i zaproponowaniu wyższej, powód odwołał się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. We wniosku z dnia 7 stycznia 2008 r. powód wniósł o ustalenie, iż opłata jest uzasadniona w niższej wysokości, kwestionując dokonaną wycenę nieruchomości i zaznaczył, iż poniósł nakłady na infrastrukturę techniczną w kilkuset tysięcy wysokości. Orzeczeniem z dnia 1 grudnia 2008 r. SKO ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w niższej wysokości. Od decyzji tej powód nie wniósł sprzeciwu do sądu i nie domagał się uwzględnienia jego żądania zaliczenia nakładów.

W dniu 9 marca 2009 r. ponownie zwrócił się o zaliczenie nakładów precyzując je co do wysokości i szczegółowo uzasadniając, zaś SKO w dniu 25 sierpnia 2009 r. zwróciło wniosek, uznając, iż nie jest właściwe do jego rozpoznania. Analiza przebiegu postępowania toczącego się w związku z aktualizacją opłaty rocznej w 2007 roku wskazuje, iż powód zrezygnował z możliwości zaspokojenia swoich praw w toku zagwarantowanej mu przez przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami procedury.

Nie można więc przyjąć, iż powód nie mógł w innej drodze, niż powództwo o ustalenie osiągnąć w pełni ochrony swych praw. Powód nie może więc domagać się ustalenia w oparciu o art. 189 k.p.c., iż poniósł nakłady podlegające zaliczeniu w przyszłości na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przy kolejnej jej aktualizacji. Taki wniosek może złożyć przy kolejnej aktualizacji opłaty, przy czym postępowanie w tej sprawie może być wszczęte również na jego żądanie.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 189 k.p.c., polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu, w związku z przyjęciem przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku braku interesu prawnego po stronie powodowej; 2) art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. polegające na błędnej wykładni, w związku z przyjęciem, że przepisy te wyłączają możliwość po stronie użytkownika wieczystego wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w celu ustalenia istnienia i wartości nakładów, które mogą zostać w przyszłości zaliczone na poczet ewentualnej różnicy pomiędzy opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego, a opłatą zaktualizowaną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut niewłaściwego zastosowania art. 189 k.p.c. Podstawową przesłanką, która umożliwia skuteczne wystąpienie z powództwem o ustalenie stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego. Racje ma skarżący, gdy wskazuje, że interes prawny należy rozumieć szeroko. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się między innymi, że przy ustalaniu istnienia takiego interesu należy uwzględniać potrzebę zapewnienia dostępu do sądu w celu ochrony prawnej w razie gdy istnieje potrzeba jej udzielenia. Interes

prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. należy też rozumieć jako potrzebę wprowadzenia pewności co do istnienia konkretnego stosunku prawnego lub prawa, w celu zapewnienia zainteresowanemu powodowi ochrony sfery jego uprawnień przed grożącym naruszeniem. Interes ten istnieje nie tylko gdy chodzi o obecne stosunki prawne i prawa, ale także gdy dotyczy przyszłych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r. I CKN 58/1 nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1987 r., III CRN 57/87, OSNPG 1987, nr 7, poz. 27 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, nie publ.). Takie szerokie rozumienie interesu prawnego, jako przesłanki skutecznego wystąpienia z powództwem z art. 189 k.p.c. ma na celu ochronę uzasadnionych interesów powoda, ale tylko wtedy gdy nie może on na innej drodze uzyskać ochrony swoich praw. W rozpoznawanej sprawie, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny, powód może skutecznie uzyskać ochronę swojego prawa do zaliczenia na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wartości nakładów poniesionych przez niego jako użytkownika wieczystego nieruchomości.

Jak wynika z art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego na tej nieruchomości. Literalna wykładnia tego przepisu wskazuje, że zaliczenie wartości poczynionych na nieruchomość nakładów następuje przy aktualizacji opłaty rocznej jaką zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty. Jest to więc wyraźna wskazówka ustawodawcy, że zaliczenie powinno zostać dokonane w trybie określonym dla aktualizacji opłaty rocznej. Tryb ten określony został szczegółowo w art. 77 – 80 u.g.n.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wniosek o zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego powinien więc być złożony w trakcie toczącego się postępowania o aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli użytkownik wieczysty nie złożył takiego

wniosku i postępowanie w tej sprawie zostało zakończone, to może on złożyć tak wniosek w czasie kolejnego postępowania o aktualizację opłaty rocznej, co jednoznacznie wynika z art. 77 ust. 5 u.g.n. Już z tego względu nie widać potrzeby, aby użytkownik wieczysty miał interes prawny w ustaleniu przez sąd, na podstawie art. 189 k.p.c., wysokości poczynionych przez niego nakładów na nieruchomości gruntową. Nawet bowiem, gdy jego wniosek o zaliczenie wartości tych nakładów nie zostanie uwzględniony w zakończonym postępowaniu o aktualizację opłaty rocznej nie ma przeszkód, aby z inicjatywy użytkownika wieczystego uruchomić nowe postępowanie w tej sprawie i zgłosić wniosek o zaliczenie wartości poniesionych nakładów. Użytkownik wieczysty ma więc w pełni zagwarantowaną ochronę prawną, najpierw w postępowaniu administracyjnym, łącznie z postępowaniem przed samorządowym kolegium odwoławczym (art. 78 i 79 u.g.n.), a w razie potrzeby także w postępowaniu sądowym (art. 80 u.g.n.), jego prawa do zaliczenia nakładów jakie poniósł na nieruchomość. W tej sytuacji dopuszczenie do tego, aby poza przewidzianym w ustawie trybem zaliczania tych nakładów przy okazji aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, także w odrębnym postępowaniu wszczętym na podstawie art. 189 k.p.c. ustalano ich wysokość, nie wydaje się celowe, a nawet w ogóle dopuszczalne. Skoro powód może w kolejnym postępowaniu o aktualizację opłaty rocznej złożyć wniosek o zaliczenie nakładów na poczet tej opłaty, i co więcej sam może w każdej chwili doprowadzić do wszczęcia takiego postępowania, to nie ma on interesu prawnego w tym, aby w odrębnym postępowaniu sądowym, na podstawie art. 189 k.p.c., żądać ustalenia wartości tych nakładów. Ów brak interesu prawnego użytkownika wieczystego jest tym bardziej widoczny, że ustalenie wartości nakładów musi się zawsze łączyć z ustaleniem wartości nieruchomości, gdyż opłata roczna jest ściśle powiązana z tą wartością. Wartość nieruchomości musi zaś być ustalana zawsze przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Celowe jest wobec tego, aby ten rzeczoznawca ustalił również wartość nakładów poniesionych na tę nieruchomość przez użytkownika wieczystego.

W konkluzji rozważań na temat tego czy w zaskarżonym wyroku Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni art. 189 k.p.c. i art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. należy stwierdzić, że zarzuty te nie znajdują żadnego uzasadnienia. Powód ma bowiem

prawnie zagwarantowaną ochronę swojego prawa do zaliczenia wartości poczynionych przez niego jako użytkownika wieczystego nakładów na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W toku kolejnego postępowania o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może najpierw w postępowaniu administracyjnym zgłosić wniosek o zaliczenie wartości takich nakładów, a po sprawdzeniu tego wniosku przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli uzna, iż organ administracji dokonała niewłaściwego wyliczenia może wystąpić do samorządowego kolegium odwoławczego, a także do sądu powszechnego o ostateczne rozstrzygnięcie jaką opłatę roczną jest on zobowiązany płacić na rzecz pozwanej Gminy. Brak więc po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., co stanowiło podstawę do oddalenia jego powództwa o ustalenie wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości oddaną mu w użytkowanie wieczyste.

Mając na uwadze, że zarzuty skargi kasacyjnej nie zasługują na uwzględnienie Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł ją w sentencji wyroku.