



Sygn. akt IV CSK 430/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSA Monika Koba

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa G. C. – T. Spółki z o.o.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 21 lutego 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 24 stycznia 2012 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie z powództwa G. C. spółki ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta T. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, objętych prowadzoną przez Sąd Rejonowy w T. księgą wieczystą nr [...], położonych w T. przy ul. Ż. i Ł., będących w użytkowaniu wieczystym powódki, dokonana w piśmie z dnia 22 listopada 2006 r. jest nieuzasadniona.

Według ustaleń Sądu Okręgowego powódka wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. z dnia 27 września 2007 r., ustalającego wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych gruntów w kwocie 695.340 złotych. W orzeczeniu tym nie zostały uwzględnione zarzuty powódki dotyczące wartości nieruchomości wyliczonej przez pozwanego oraz dotyczące braku zaliczenia poczynionych przez powódkę nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. W postępowaniu sądowym powódka domagała się ostatecznie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego pismem z dnia 22 listopada 2006 r. jest nieuzasadniona, bo powódka poniosła nakłady w wysokości 11.193.474,71 złotych, a pozwany powinien był zaliczyć je na poczet opłaty rocznej zgodnie z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. dalej jako u.g.n.). Wymieniona nieruchomość o łącznej powierzchni 71,262 m², stanowiąca własność Skarbu Państwa, została oddana w użytkowanie wieczyste spółce E. M. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. na okres 99 lat, tj. do dnia 28 grudnia 2089 r., w celu wybudowania Centrum Handlowo - Usługowego. Opłata roczna z tego tytułu została ustalona na kwotę 54.964 złotych. W umowie z dnia 2 grudnia 2004 r. te same strony ustaliły zakres współpracy i świadczeń dotyczących przebudowy i remontu układu drogowego ul. Ż., W. i C. wraz z powiązaniem komunikacyjnym do Centrum Handlowo - Usługowego. Strony ustaliły między innymi przebudowę oraz remont określonych ulic i skrzyżowań. Spółka E. M. umową z dnia 20 stycznia 2005 r. przeniosła na rzecz powódki prawo użytkowania wieczystego gruntów i prawo własności położonych na nich nieruchomości w postaci budynków i budowli wraz z rozpoczętą inwestycją.

Pismem z dnia 22 listopada 2006 r. Prezydent Miasta T. wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej w 2005 r. 58.966 złotych i zaproponował przyjęcie opłaty w wysokości 848.314,80 złotych poczynając od dnia 1 stycznia 2007 r. w związku ze wzrostem wartości gruntów do kwoty 23.178.000 złotych wynikającej z operatu szacunkowego biegłego A. L.

Ponieważ Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną w wysokości 695.340 złotych bez uwzględnienia nakładów na gruncie, G. C. wystąpiła z pozwem do Sądu Okręgowego w T. Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego Sąd ten ustalił, że wartość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 20.331.000 złotych jak również, że powódka poniosła nakłady na budowę kolektora deszczowego na ul. Ż., zasilania kablowego ul. Ż., przebudowę sieci ciepłowniczej na ul. Ż., wybudowanie sygnalizatorów na skrzyżowaniu ulic W. i R. i skrzyżowaniu ulic L., Ż., W. – Ż., przebudowę ulicy Ż. oraz remont ul. W., S. i R. w łącznej wysokości 11.193.474,71 złotych. Sąd okręgowy uznał, za wadliwą opinię - operat przygotowany przez biegłego A. L. Uwzględnił nakłady poczynione na gruncie według ustalonej przez biegłego wartości. Ponieważ wartość nakładów znacznie przekraczała różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną, Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty było nieuzasadnione i uwzględnił powództwo na podstawie art. 77 ust. 1, 3 i 4 u.g.n.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. uwzględniając apelację pozwanego zmienił wyrok Sądu Okręgowego w T. i ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów położonych w T. przy ulicach Ż. i Ł. będących w użytkowaniu wieczystym G. C. – T. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością objętych księgą wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w T., dokonana przez pozwanego w piśmie z dnia 22 listopada 2006 r. jest uzasadniona w wysokości 609.930 złotych od dnia 1 stycznia 2007 r.

Według Sądu Apelacyjnego miarodajna dla ustalenia wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym powódki jest opinia biegłego sporządzona na zlecenie sądu. Według biegłej E. B. wartość gruntów wynosi 20.331.000 złotych, a wobec tego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 609.930 złotych, co stanowi 3% wartości gruntów. Jednocześnie Sąd Apelacyjny podkreślił,

że jeśli wyliczenie wartości gruntów stanowiących podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty jest wadliwe, w postępowaniu sądowym wywołanym wniesieniem przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego jest możliwe ustalenie prawidłowej wartości gruntu i związanej z nią prawidłowej wysokości opłaty rocznej. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko wnoszącego apelację pozwanego, co do bezpodstawności zaliczenia przez Sąd Okręgowy nakładów w wysokości 11.193.474,71 na poczet wzrostu opłaty rocznej. Uznał, że Sąd pierwszej instancji bezkrytycznie przyjął tę wielkość, nie weryfikując opinii biegłej. Poza tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma dostatecznych dowodów, jakie nakłady rzeczowe powódka poniosła, na jakie nieruchomości, jaka jest ich wartość, czy powódka jest uprawniona do zaliczenia nakładów poniesionych przez jej poprzednika (Spółkę E. M.). Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powódce (art. 6 k.c.). Dlatego Sąd Apelacyjny przyjął, że powódka nie wykazała, że poniosła w jakiegokolwiek wysokości nakłady, o których jest mowa w art. 77 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i dlatego nie było podstaw do ich zaliczenia. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na wątpliwości związane z wykładnią tej normy prawnej, zwłaszcza co do użytego w nim określenia „budowa”. Jednak wobec braku wykazania przez powódkę rodzaju, rozmiaru i wartości nakładów uznał, że wyjaśnienie tych wątpliwości nie jest konieczne dla merytorycznego rozstrzygnięcia.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. Oparła ją na obu podstawach wymienionych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c., art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 6 k.c. w związku z art. 229 przez pominięcie w uzasadnieniu orzeczenia rozważań, co do przyczyn, dla których zostało uznane, że powódka nie wykazała faktu poniesienia nakładów, pomimo że jedynie ich kwalifikacja była sporna między stronami, a także co do przyczyn pominięcia materiału dowodowego przedstawionego przez powódkę na okoliczność zakresu i rozmiarów nakładów. Powódka zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. także w związku z treścią art. 157 ust. 3 u.g.n. oraz art. 286, 382 k.p.c. przez

nieprawidłowy tryb weryfikacji opinii biegłej E. B. Opierając skargę kasacyjną na podstawie wymienionej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. powódka zarzuciła naruszenie:

- art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 187, poz. 1110 dalej jako nowelizacja u.g.n.) w zw. z art. 77 ust. 2a u.g.n. przez ich błędną wykładnię i niezastosowanie, a w konsekwencji ustalenie, iż podniesiona opłata za użytkowanie wieczyste jest należna w pełnej wysokości od dnia 1 stycznia 2007 r., pomimo iż jej wzrost przekroczył 100% wysokości poprzedniej opłaty i powinien być rozłożony na trzy lata;
- art. 77 ust. 4 oraz art. 77 ust. 6 u.g.n. w związku z art. 353¹ k.c. przez ich błędną wykładnię i niezastosowanie;
- art. 77 ust. 3 w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. przez uznanie, iż aktualizacja opłaty i ustalenie jej w nowej, podwyższonej wysokości, jest możliwa, pomimo iż operat sporządzony w trybie art. 77 ust. 3 u.g.n. zawiera dyskwalifikujące go błędy i został negatywnie zweryfikowany przez sąd w trybie przewidzianym w art. 157 ust. 3 u.g.n.

Na tych podstawach powódka wniosła o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie w kilku wariantach, że kwestionowana aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona względnie, że jest uzasadniona w określonych wysokościach ale z zastrzeżeniem uprawnienia użytkownika wieczystego do zaliczenia na poczet podwyższonej opłaty wartości nakładów albo też, że aktualizacja jest uzasadniona we wskazanej w skardze kasacyjnej wysokości ale od 1 stycznia 2028 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymagają rozważenia zarzuty dotyczące przepisów postępowania, z których naruszeniem może łączyć się stwierdzenie wadliwości podstawy faktycznej wyrokowania. Skuteczne zgłoszenie zarzutu kasacyjnego odwołującego się do naruszenia prawa materialnego jest możliwe wtedy, gdy stan faktyczny, do którego powinny być zastosowane określone normy prawa materialnego, został ustalony prawidłowo i nie budzi zastrzeżeń (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, Nr 9, poz. 128

oraz z dnia 13 czerwca 2012 r., II UK 319/11, niepubl.). Przy braku zarzutów naruszenia przepisów procesowych a także, gdy zarzuty te okażą się nieusprawiedliwione, Sąd Najwyższy ze względu na treść art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c. jest związany stanem faktycznym stanowiącym podstawę wydania zaskarżonego wyroku i na tej podstawie ocenia prawidłowość zastosowania norm prawa materialnego.

W przedmiotowej sprawie ocena ta jest w zasadzie niemożliwa, a to przede wszystkim dlatego, że według słusznych zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej, Sąd drugiej instancji nie wywiązał się należycie z przewidzianego w art. 382 k.p.c. obowiązku uwzględnienia całości materiału dowodowego zebranego w pierwszej instancji. Trafnie wskazuje się w skardze kasacyjnej na pominięcie umowy notarialnej z dnia 14 i 24 listopada 2005 r. w kontekście oceny nabycia prawa do nakładów przez nabywcę prawa wieczystego użytkowania a także na pominięcie operatów szacunkowych, opinii biegłej w odniesieniu do rodzaju i wartości robót. Pomimo istnienia tych dowodów, odmiennej ich oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji prowadzącej do uwzględnienia powództwa, Sąd Apelacyjny poprzestał na stwierdzeniu braku wykazania przez powódkę, że zostały dokonane nakłady na grunt objęty użytkowaniem wieczystym. Nie wyjaśnił jednocześnie dlaczego te same dowody, które Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne i przydatne do przyjęcia, że powódka lub też jej poprzednik prawny dokonali tych nakładów nie pozwalają na przyjęcie podobnych ocen i wniosków. Ta wada pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia, będąca jednocześnie naruszeniem obowiązków określonych w art. 328 § 2 k.p.c. stanowi zasadniczą przyczynę uchylenia zaskarżonego wyroku i nie pozwala na odniesienie się do wszystkich zarzutów skargi kasacyjnej naruszenia prawa materialnego.

W związku z ustalonym przez Sąd drugiej instancji stanem faktycznym sprawy nie można przyjąć, że doszło do naruszenia art. 77 ust. 4 oraz art. 77 ust. 6 u.g.n. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej. Sąd drugiej instancji nie zastosował tych przepisów ze względu na przyjętą podstawę faktyczną wyrokowania i uznanie za nieudowodnione faktów dotyczących jakichkolwiek nakładów poczynionych przez powódkę lub jej poprzednika prawnego na grunt

będący w użytkowaniu wieczystym powódki. Podobne stanowisko Sąd drugiej instancji zajął odnośnie wykazania uprawnienia do zaliczenia wartości nakładów poczynionych przez spółkę E. M. W związku z tym przedwczesne jest odniesienie się do treści art. 77 ust. 4 u.g.n., który podobnie jak art. 77 ust. 6 u.g.n. mógłby mieć zastosowanie w sprawie jedynie w przypadku ustalenia, że nakłady zostały dokonane, a wątpliwości wiązały się z zakresem i charakterem tych nakładów. Sąd Apelacyjny nie podjął się wyjaśnienia wątpliwości mogących powstać na tle wykładni norm prawnych zawartych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. uznając, że nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

Z przedstawionych względów, do rozważenia pozostają jedynie zarzuty dotyczące naruszenia art. 4 nowelizacji u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 2 a przez ich błędną wykładnię i niezastosowanie oraz naruszenia art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n. przez dopuszczenie do aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste pomimo dyskwalifikujących błędów operatu, który stanowił dla pozwanego Skarbu Państwa podstawę do wypowiedzenia opłaty w dotychczasowej wysokości.

Odnosząc się do ostatnio opisanego zarzutu trzeba podzielić stanowisko, jakie w tym względzie zajął Sąd drugiej instancji a mianowicie, że wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego na podstawie art. 80 ust. 1 u.g.n. obliguje sąd do ustalenia opłaty należnej w razie wzrostu wartości gruntów, a przecież tę wartość ustala się zgodnie z art. 156 u.g.n. na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Jak słusznie wskazuje się w piśmiennictwie powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa; a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów, określonych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Również w tym zakresie wniosek użytkownika podlega weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad określonych w wydany na podstawie art. 159 u.g.n. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Jak słusznie przyjmuje się w judykaturze zaliczenie nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub też nakładów koniecznych może być realizowane wyłącznie przy aktualizacji opłaty. Ze względu na brak wiarygodności wzajemnej wykluczone jest odrębne, dokonane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu (art. 498 k.c.) wartości wymienionych nakładów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r. V CSK 356/09, niepubl. a także postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2011 r. I OSK 1429/11, niepubl.). Ponieważ zaliczenie może być realizowane tylko przy aktualizacji opłaty słusznie uznaje się, że użytkownik wieczysty nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia wysokości nakładów na nieruchomość podlegających zaliczeniu na poczet różnicy opłaty za użytkowanie wieczyste (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/12 niepubl.). Zaliczenie wartości nakładów przewidzianych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. może nastąpić także w przypadku zgłoszenia przez wieczystego użytkownika wniosku dopiero na etapie postępowania sądowego po złożeniu sprzeciwu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2012 r., II CSK 223/12, niepubl.). Uwzględniając wskazane okoliczności należy wbrew twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej przyjąć, że wadliwość dotychczasowego operatu sporządzonego na podstawie art. 77 ust. 3 u.g.n. nie wyklucza ustalenia na podstawie innego prawidłowo sporządzonego operatu należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Słusznie zarzuca się w skardze kasacyjnej nieuwzględnienie art. 4 nowelizacji u.g.n. Zgodnie z jego treścią, zmieniony art. 77 u.g.n. wraz z dodanym do niego ust. 2a ma zastosowanie w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie tej ustawy tj. przed dniem 9 października 2011 r. (art. 6 nowelizacji u.g.n.) dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Przyjęcie szczególnego przepisu przejściowego w odniesieniu do przepisów u.g.n. regulujących kwestie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania i nakaz ich stosowania (w tym art. 77 ust. 2 a u.g.n.) do będących w biegu spraw dotyczących aktualizacji opłat wskazuje, że w ramach tych postępowań muszą być uwzględnione zasady wnoszenia opłat rocznych, których wysokość przewyższa co najmniej dwukrotnie

wysokość dotychczasowej opłaty. Zastosowanie znówelizowanego art. 77 u.g.n. do będących w toku sporów o aktualizację opłat nakłada obowiązek uwzględnienia jego postanowień także w przedmiotowej sprawie a to oznacza, w przypadku gdyby okazały się uzasadnione podstawy do aktualizacji opłaty, że sąd w orzeczeniu kształtującym obowiązek dłużnika z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu ma obowiązek określenia wysokości jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem treści art. 77 ust. 2a u.g.n.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy orzekł jak wyżej na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.