



Sygn. akt II CSK 145/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa L. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.
przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 15 maja 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 22 września 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

1) oddała skargę kasacyjną,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Ł. w sprawie z powództwa L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. (dalej: „L.”)

przeciwko Miastu Ł. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania w 2418971/8226620 części gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...) oznaczonego jako działka 315/49, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ł. księga wieczysta nr (...), jest uzasadniona do kwoty 121.463,42 zł od dnia 1 stycznia 2014 r. i zaliczył na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.940.700 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) 5A, 5B, 5C, 5D składających się z działki gruntu nr 315/49 o pow. 154140 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość objęta sporem, stała się z dniem 5 grudnia 1990 r. przedmiotem użytkowania wieczystego na okres 99 lat. Współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami posadowionych na nim budynków byli L. w udziale 1337674/8226620, „H.” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: „H.”) w udziale 1081297/8226620 oraz „U.” GmbH (dalej: „U.”) w udziale 5807649/8226620. Na mocy umowy przeniesienia własności lokali niemieszkalnych w wykonaniu warunkowych umów sprzedaży z dnia 5 lutego 2014 r. L. nabyła od H. udział 1081297/8226620, w związku z czym jej udział w użytkowaniu wieczystym objętej sporem nieruchomości wynosi 2418971/8226620.

Pismami z dnia 11 września 2013 r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział L. i H. obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na wzrost wartości gruntu i zaoferował przyjęcie nowej opłaty od dnia 1 stycznia 2014 r. w wysokości odpowiednio dla L. 246.870,55 zł i dla H. 199.555,63 zł jako iloczynu stawki 3% od wartości nieruchomości ustalonej na kwotę 101.216.000 zł.

We wniosku z dnia 28 października 2013 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. (dalej: „SKO”) użytkownicy wieczysti wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości z uwagi na to, że przy obliczeniu wysokości opłaty pominięto bonifikaty, zawyżono wartość nieruchomości oraz nie uwzględniono nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych, które podlegają zaliczeniu na poczet należnej opłaty po prawidłowym ustaleniu jej wysokości.

SKO orzeczeniami z dnia 30 kwietnia 2014 r. ustaliło opłatę roczną obciążającą L. po aktualizacji na kwotę 226.635 zł a H. na kwotę 183.198,24 zł, oddalając wnioski użytkowników wieczystych o zaliczenie nakładów na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Od orzeczeń tych sprzeciw wniosła L., w tym w zakresie podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 1081297/8226620, który nabyła od współużytkownika wieczystego spółki H.

Nieruchomość stanowiąca działkę nr 315/49 o pow. 154.140 m² zlokalizowana jest w centralnej części Ł. przy ul. (...) 5, 5A-5D na obszarze centrum handlowo – usługowo – rozrywkowego „M.” powstałego na zajmującym powierzchnię około 27 ha gruntu terenie dawnej fabryki I. (...) Zabudowę kompleksu stanowią zrewitalizowane budynki pofabryczne o nowej funkcji użytkowej oraz galeria handlowa. Wewnątrz kompleksu znajduje się atrakcyjnie zagospodarowany ponad 3,5 hektarowy rynek, na którym organizowane są koncerty, zawody sportowe i różnorodne imprezy. W M. poza sklepami (około 260, w tym dwa hipermarkety) znajdują się między innymi: centrum rozwoju i rekreacji, kręgielnia, sztuczna ściana wspinaczkowa, fitness klub i skatepark, kompleks kulturalny (Muzeum (...), K., Muzeum (...) Miasta Ł., Muzeum (...), E. – załączek Muzeum (...), Międzynarodowe Centrum (...)), kompleks około 60 restauracji i kawiarni, hotel, centrum samochodowe, 12.000 m² powierzchni biurowych (w tym bank). Na obrzeżach kompleksu głównie w części północnej i Z. są położone parkingi.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość jest położona na terenie przeznaczonym na adaptację istniejącego zespołu przemysłowego dla potrzeb centrum handlowo-usługowo-rekreacyjnego, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m², usługi administracji, gastronomii, rzemiosła, kultury, rekreacji i rozrywki, hotele, usługi finansowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń wysoka i niska. Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A/16, co wpływa na poziom jej możliwości inwestycyjnych. Wartość nieruchomości gruntowej (działki 315/49) według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 68.847.000 zł.

Użytkownicy wieczystości sfinansowali następujące nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste: budowa kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu Ł 5 do Ł 7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ul. (...) do istniejącego kolektora (działki nr 315/43 i 315/44), budowę ul. (...) (wykonanie nowego obiektu budowlanego) i utworzenie 4 zorganizowanych zjazdów z dróg publicznych na teren poszczególnych nieruchomości oraz odbudowa ul. (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...) (zmiana szerokości pasa drogowego). Wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez użytkowników wieczystych wynosi: 6.668.000 zł, z czego na U. przypada 4.707.300 zł, na H. 876.400 zł, zaś na L. 1.084.300 zł. Ponadto użytkownicy wieczystości sfinansowali następujące nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu i zwiększające wartość nieruchomości: renowacja koryta rzeki Ł. wraz z likwidacją wycieków nieczystości, wzmocnienie obudowy koryta rzeki Ł. pod ul. (...) i parkingiem P1 oraz wycinka i posadzenie drzew na terenie działki i kompleksu. Łączna wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu powodujące wzrost wartości nieruchomości i podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesione przez użytkowników wieczystych nieruchomości lub ich poprzedników prawnych wynosi łącznie 3.334.000 zł z czego na U. przypada 2.354.000 zł, na H. 438.000 zł, zaś na L. 542.000 zł.

W dniu 22 grudnia 1998r. Wojewoda (...) zgodnie z art. 73 ust. 4 w zw. z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741, ze zm., aktualnie jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 121 ze zm., – dalej: „u.g.n.” lub „ustawa o gospodarce nieruchomościami”) wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w kwocie 189.209,30 zł, co stanowi 80% opłaty rocznej ustalonej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) 17 i ul. (...) 64, 72, oznaczonych, jako działki nr 315/25, 315/21, 315/18, 315/19, 315/20, 315/26 o łącznej pow. 213.651m² wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 r., z dnia 28 września 1993 r. i z dnia 14 września 1993 r. Stałe stosowanie przez

pozwanego (jego poprzednika prawnego) bonifikaty w wysokości 80% opłaty rocznej zostało przyjęte w wyroku Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 23 grudnia 2005 r. w sprawie z powództwa współużytkowników wieczystych H. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. oraz H. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) 17, 13-23 oraz D. 64 i 72 stanowiącej działki gruntu o nr 83/12, 80/17, 315/12, 315/15, 315/18 do 315/21, 315/24 oraz 315/28 (II C (...)). Wyrokiem z dnia 10 października 2006 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanego od tego rozstrzygnięcia (I ACa (...)). Sądy w tej sprawie stanęły na stanowisku, że udzielona bonifikata w wysokości 80% opłaty rocznej ma charakter stały, a nie jednorazowy, co wynika nie tylko z treści zgody Wojewody (...), ale i z literalnej wykładni art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n. oraz zachowania pozwanego Skarbu Państwa, który na przestrzeni lat pomimo zmiany podziałów geodezyjnych i wartości liczbowej opłaty rocznej taką bonifikatę stosował wprowadzając ją tym samym do treści czynności prawnej. W konsekwencji przyjęły, że wypowiedzenie wysokości opłaty bez jednoczesnego wypowiedzenia bonifikaty, jako utrwalonego elementu stosunku prawnego, skutkowało koniecznością dalszego jej stosowania.

Sąd Okręgowy opierając się na opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości ustalił wartość działki na kwotę 68.847.000 zł. W konsekwencji, uwzględniając nabycie przez powódkę od H. udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości oraz 80% bonifikatę, opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w zakresie udziału powódki, przy stawce 3% ustalił na kwotę 607.317,09 zł.

Miał na względzie, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50% jeżeli nieruchomość, tak jak w rozpoznawanym przypadku, została wpisana do rejestru zabytków, z możliwością obniżenia lub podwyższenia opłaty przez właściwy organ (art. 73 ust. 4 u.g.n.). Przyjął, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uzasadnia stosowanie bonifikaty w wysokości 80%. Wskazał, że część działki 315/49 powstała z działek (315/21, 315/25, 315/26), w stosunku do których decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998r. podwyższono bonifikatę z 50% do 80%. W dacie udzielenia bonifikaty działki te stanowiły własność poprzednika prawnego powódki, w stosunku do którego obowiązek uwzględniania 80%

bonifikaty przy każdorazowym uwzględnianiu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego został przesądzony prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Ł. wydanym w sprawie II C (...). Ukształtowana w ten sposób opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (uwzględniająca 80% bonifikatę) wiąże powódkę, jako następcę prawnego, skoro pozwany ustalając na przestrzeni lat wielkość opłaty rocznej nie dokonał jej wypowiedzenia w zakresie 80% bonifikaty.

Kwalifikacji i ustalenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały wpływ na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości podlegających zaliczeniu na poczet opłaty zaktualizowanej, Sąd Okręgowy dokonał na podstawie opinii biegłej. Uwzględniając nabycie przez powoda udziału w użytkowaniu wieczystym przysługującego H. przyjął, że wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej podlegających zaliczeniu na zaktualizowaną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1.960.700 zł (L. 1.084.300 zł oraz H. 876.400 zł). W zakresie podlegających zaliczeniu nakładów koniecznych określił ich wartość z uwzględnieniem nabycia przez powódkę udziału w użytkowaniu wieczystym przysługującego H. na kwotę 980.000 zł (L. 542.000 zł oraz H. 438.000 zł). W konsekwencji na podstawie art. 77 ust. 4-6 u.g.n. na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zaliczył kwotę 2.940.700 zł.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 22 września 2017 r. oddalił apelację pozwanego dzielając w pełni ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

Przyjmując, że udzielona użytkownikowi wieczystemu bonifikata w wysokości 80% opłaty rocznej nadal obowiązuje, dodatkowo argumentował, że z treści art. 74 ust. 4 i 78 u.g.n. wynika wyraźnie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości oraz zmiana wysokości bonifikaty przez właściwy organ stanowią dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić automatycznie do zniesienia lub zmiany wysokości bonifikaty, chyba że nastąpiłoby to w drodze jej zmiany, choć bez potrzeby odrębnego wypowiedzenia wzorowanego na trybie aktualizacji opłaty

rocznej, na co wskazuje porównanie zakresu regulacji art. 73 ust. 4 i 73 ust. 6 u.g.n. Pozwany nie przedstawił jednak żadnego dowodu, by doszło do zmiany wysokości bonifikaty.

Nie podzielił również stanowiska pozwanego, że bonifikata udzielona decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998r. miała charakter kwotowy i obniżała wysokość należnej opłaty jedynie za jeden rok o kwotę 189.209, 30 zł. Miał na względzie, że pozostaje ono w sprzeczności z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Ł. (II C (...)), decyzją Wojewody (...), praktyką stosowania bonifikaty w wysokości 80% do kolejnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz treścią art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n., z których wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się, co z uwagi na użycie liczby mnogiej wskazuje, że obniża się także kolejne opłaty roczne, a nie tylko opłatę roczną obowiązującą w dacie udzielenia bonifikaty. Podkreślił, że wyrok w sprawie II C (...) ustalający wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego korzysta z rozszerzonej prawomocności w stosunku do każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego gruntu, a pozwany nie wykazał, by po jego wydaniu doszło do zmiany wysokości bonifikaty, co oznacza, że bonifikata w wysokości 80% nadal wiąże strony.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną złożył pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 73 ust. 4 u.g.n. przez ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80% z tytułu wpisania nieruchomości, której opłata dotyczy, do rejestru zabytków wobec błędnej wykładni oświadczenia Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r. wyrażającego zgodę na udzielenie takiej bonifikaty i uznaniu, że podwyższenie wysokości bonifikaty z tego tytułu określone powyższym przepisem na 50% nastąpiło i art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. przez przyznanie powódce prawa do zaliczenia nakładów poczynionych przez poprzednika użytkownika wieczystego gruntu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, podczas gdy powódka nabyła te prawa w drodze sukcesji syngularnej polegającej na przeniesieniu wyłącznie prawa użytkowania wieczystego bez jednoczesnego przeniesienia na nabywcę tego prawa roszczeń i innych uprawnień użytkownika

wieczystego dotychczasowego użytkownika wieczystego związanych z nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych oraz przepisów postępowania, tj. art. 365 § 1 k.p.c. przez jego zastosowanie, podczas gdy brak było do tego podstaw w odniesieniu do zarzutu apelacji dotyczącego bonifikaty w wysokości 80% wobec odmiennego stanu faktycznego i prawnego, na kanwie którego wydane zostało prawomocne orzeczenie Sądu Okręgowego w Ł. w sprawie II C (...), i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewłaściwe jego zastosowanie w postaci braku zawarcia w uzasadnieniu wyroku jakiegokolwiek odniesienia do zarzutów apelacji zawartych w piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2017 r., co uniemożliwia odczytanie motywów rozstrzygnięcia i powoduje stan, w którym apelacja nie została rozpoznana w znacznej części.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie jego zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa.

Powódka w odpowiedzi na skargę wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 14 listopada 2000 r., V CKN 1211/00, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148).

Skarżący w toku postępowania apelacyjnego istotnie złożył pismo procesowe z dnia 16 lutego 2017 r. uzupełniające zarzuty i wnioski apelacji (k. 850 - 852), a Sąd Apelacyjny nie odniósł się do argumentacji zawartej w tym piśmie. Właściwą drogą do zwalczania tego uchybienia było jednak podniesienie

zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., skoro jego istota dotyczy nierozpoznania sprawy w granicach apelacji, a zarzutu takiego w skardze, której podstawami Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), nie postawiono. Niezależnie od powyższego pismo procesowe z dnia 16 lutego 2017 r. zostało złożone nieskutecznie skoro skarżący nie zwrócił się do Sądu Apelacyjnego o wyrażenie zgody na jego złożenie i zgody takiej nie uzyskał (art. 207 § 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), co powinno skutkować zwrotem pisma (art. 207 § 7 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Wobec błędnej konstrukcji tej podstawy skargi dotyczącej dodatkowo pisma procesowego, które nie zostało skutecznie złożone, kwestie poruszone przez skarżącego w ramach analizowanej podstawy skargi usuwają się spod kontroli kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. jest bezzasadny. Za szerokim ujęciem granic mocy wiążącej orzeczenia przemawia ekonomia procesowa i jednolitość rozstrzygnięć zapadających w związanych sprawach, natomiast za wąskim zasada dyspozycyjności, swoboda jurysdykcyjna sędziego, jak i chęć zapobiegania petryfikacji rozstrzygnięć błędnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się i pogląd ten zasługuje na podzielenie, że granice przedmiotowe mocy wiążącej należy oceniać według reguł przyjętych w art. 366 k.p.c. w odniesieniu do przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej. W konsekwencji moc wiążącą z perspektywy kolejnych postępowań uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu (rozstrzygnięcie o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną). Moc wiążąca orzeczenia nie rozciąga się natomiast na kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją, jako element jej motywów. Natomiast treść uzasadnienia może służyć sprecyzowaniu rozstrzygnięcia zawartego w sentencji, a nie temu by moc wiążącą orzeczenia rozciągać na kwestie pozostające poza sentencją. Inaczej rzecz ujmując, moc wiążąca odnosi się do „skutku prawnego”, który stanowił przedmiot orzekania, i nie oznacza związania sądu i stron ustaleniami i oceną prawną zawartą w uzasadnieniu innego orzeczenia, w tym rozstrzygnięcia o zasadności zarzutów podnoszonych przez pozwanego. Zakresem prawomocności materialnej jest bowiem objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do

tego doprowadziły. Tego rodzaju zagadnienia mogą być przedmiotem odmiennego osądu w późniejszych procesach, dopóki nie zostaną objęte rozstrzygnięciem w sposób, który będzie wiązał kolejne sądy w dalszych postępowaniach (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC – ZD 2008, nr A, poz. 120, z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 456/08, nie publ., z dnia 17 maja 2015 r., I CSK 494/11, nie publ., z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13, OSNC-ZD 2015, nr D, poz. 51, z dnia 15 stycznia 2015r., IV CSK 181/14, nie publ., z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 210/14, nie publ., z dnia 9 września 2015r., IV CSK 726/14, nie publ., i z dnia 11 lutego 2014 r., I UK 329/13, OSNP 2015, nr 5, poz. 69).

U podstaw rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w zakresie wpływającej na wysokość zaktualizowanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego bonifikaty legł między innymi pogląd o jego związaniu z mocy art. 365 § 1 k.p.c. oceną prawną wyrażoną w prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 23 grudnia 2005 r. (II C (...)). W sprawie tej z udziałem poprzednika prawnego powódki (spółki H.) i poprzedniego właściciela działki 315/49 (Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.) Sąd ustalił wysokość opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu objętego sporem stosując bonifikatę w wysokości 80%.

Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, że prawomocne rozstrzygnięcie sprawy o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność pozwanego, wiąże w zakresie, w jakim sąd ustalił zaktualizowaną opłatę roczną w określonej wysokości z uwzględnieniem 80% bonifikaty. Prezentując stanowisko przeciwne skarżący nie bierze pod uwagę, że wyrok, który zapada w ramach procedury aktualizacji opłaty rocznej ma charakter prawnokształtujący (konstytutywny), sąd nie ogranicza się bowiem do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego, a skutki tego orzeczenia kierują się na przyszłość kształtując wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2006 r., III CZP 147/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82 i z dnia 7 lutego 2014 r., III CZP 111/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 113 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 147/05, nie publ., z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12, nie publ., i z dnia 21 lutego

2013 r., IV CSK 430/12, nie publ.)

Nie ma również wątpliwości, że rozszerzona prawomocność materialna takiego rozstrzygnięcia obejmuje następców prawnych stron, w tym również pod tytułem szczególnym (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., OSNC 2011, nr 1, poz. 3 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1952 r., C 1253/02, OSN 1953, nr 3, poz. 89 i z dnia 30 stycznia 1964 r., III CO 36/63, RPEiS 1965, z. 2, str. 360).

Sąd Apelacyjny był zatem związany stanowiskiem Sądu Okręgowego w Ł. wyrażonym w prawomocnym wyroku z dnia 23 grudnia 2005 r. w kwestii prejudycjalnej, którą Sąd ten przesądził - współkształtującej wysokość opłaty i nie mógł dokonać odmiennego osądu, przyjmując, że bonifikata w wysokości 80% nie została w ogóle skutecznie przyznana użytkownikowi wieczystemu ewentualnie, że dotyczyła tylko pierwszej, a nie kolejnych opłat rocznych. Tak ukształtowana opłata roczna immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego gruntu wiąże każdego kolejnego właściciela gruntu jak i nabywcę prawa użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121).

Oceny tej nie zmienia niedysponowanie przez strony dokumentem w postaci udzielenia bonifikaty poprzednikom prawnym powódki przez właściwy organ. Z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika bowiem jednoznacznie, że Kierownik Urzędu Rejonowego w Ł. (właściwy organ) zwrócił się do Wojewody (...) zgodnie z art. 73 ust. 4 w zw. z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n. o wyrażenie zgody na udzielenie 80% bonifikaty w stosunku do nieruchomości objętej sporem i zgoda taka pismem Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r. (GN. IV. (...)) została udzielona. Po uzyskaniu zgody właściwy organ udzielił bonifikaty poprzednikom prawnym powódki, na co wskazuje praktyka ustalania tej opłaty w relacjach umownych, w ramach których corocznie opłata była określana w wysokości uwzględniającej 80% bonifikatę. Nieprzekonująca jest zatem argumentacja skarżącego, że do udzielenia bonifikaty w podwyższonej wysokości w ogóle nie doszło. Użycie przez Sąd Apelacyjny błędnej terminologii na określenie zgody Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r. przez określenie jej mianem decyzji w oderwaniu od

cywilistycznego charakteru opłat z tytułu użytkowania wieczystego, pozostaje bez znaczenia dla prawidłowości rozstrzygnięcia.

Artykuł 73 ust. 4 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wyrażenia przez Wojewodę zgody na przyznanie bonifikaty w wysokości 80% opłaty rocznej) stanowił, że ustalone zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50% (bonifikata obligatoryjna), jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady gminy podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Stosowanie takiego rozwiązania wynika z faktu, że na właściciela (użytkownika wieczystego) takiej nieruchomości nakładane są dodatkowe obowiązki i ograniczenia w zakresie prac archeologicznych, przebudowy, remontu, odnawiania lub konserwacji znajdujących się na niej budynków.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono zasługujący na podzielenie pogląd, że obniżenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% ustalone w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159, ze zm.) zachowuje skuteczność także pod rządami ustawy o gospodarce nieruchomościami dopóty, dopóki umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 23/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 120 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09, M.Prawn. 2014/18/977). Nie budzi również żadnych wątpliwości, że uprawnienie do bonifikaty przyznane poprzednikowi prawnemu użytkownika wieczystego z uwagi na wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków przechodzi na jego następcę prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., V CSK 505/12, Biul. SN 2014, nr 2).

Akceptując to stanowisko stwierdzić należy, że użytkownik wieczysty (jego następca prawny) nie traci prawa do bonifikaty na skutek wdrożenia procedury aktualizacji opłaty rocznej w związku z ustaleniem nowej wartości gruntu lub zmiany stawki procentowej opłaty bez dokonania skutecznej zmiany umowy w zakresie bonifikaty, chyba że zmiana taka wynika wprost z przepisów prawa.

Bonifikata w określonej wysokości jest bowiem istotnym elementem trwale ukształtowanych stosunków prawnych między stronami. Jej zmiana wymaga dla swej skuteczności ważnej podstawy w postaci zmiany wiążącej strony umowy, zgodnego z prawem wypowiedzenia przyznanej zniżki (bonifikaty) w opłacie za użytkowanie wieczyste lub zmiany przepisów prawa.

Z art. 73 ust. 6 oraz art. 78 u.g.n. jednoznacznie wynika, że ustawodawca rozróżnia wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej związane ze zmianą wartości nieruchomości oraz wypowiedzenie bonifikaty, co oznacza że są to dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić do zmniejszenia wysokości bonifikaty. Z wiążącej Sąd Najwyższy podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że skarżący nie dokonał żadnych zmian łączącej strony umowy w zakresie wysokości bonifikaty, koncentrując się na twierdzeniu, że została ona udzielona przez jego poprzednika prawnego tylko na jeden rok ewentualnie nie doszło w ogóle do jej przyznania. Zagadnienie, czy nowy właściciel nieruchomości (skarżący) mógłby doprowadzić do zmniejszenia wysokości bonifikaty przyznanej przez jego poprzednika prawnego, nie powstało w rozpoznawanej sprawie, skoro skarżący nie podjął żadnych czynności w tym zakresie.

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 73 ust. 4 u.g.n. nie zasługiwał na podzielenie, skarżący nie wykazał bowiem, że bonifikata w podwyższonej wysokości nie została wprowadzona skutecznie do stosunku prawnego między poprzednikami prawnymi stron, ani że została z relacji umownej stron wyeliminowana.

Nakłady, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n., z jednej strony zwiększają wartość rynkową nieruchomości, od której jest ustalana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, a z drugiej strony zwiększają wartość prawa użytkowania wieczystego. Aby przeciwdziałać wzbogaceniu właściciela, który dzięki nakładom użytkownika wieczystego może pobierać wyższą opłatę roczną i urzeczywistnić usprawiedliwiony interes użytkownika wieczystego ustawodawca wprowadził mechanizm zaliczenia wartości nakładów po zaktualizowaniu opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 343/15, nie publ.). Rozliczanie wartości tych nakładów (a nie kosztów ich poniesienia) przed

aktualizacją opłaty rocznej nie jest możliwe, a użytkownik wieczysty nie nabywa samodzielnego roszczenia o rozliczenie nakładów przed dokonaniem aktualizacji opłaty (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2016 r., I CSK 121/15, nie publ., z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 10/13, nie publ., z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, nie publ., z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/12, nie publ., z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, nie publ., z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, i z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 610/09, nie publ.).

Z art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. wynika, że nakłady podlegające zaliczeniu to nakłady „poniesione przez użytkownika wieczystego”, z czego skarżący wyprowadza wniosek, że uprawnienie to przysługuje użytkownikowi wieczystemu jedynie w odniesieniu do nakładów przez niego poniesionych lub nakładów jego poprzednika prawnego pod tytułem ogólnym. Stanowisko to nie zasługuje na podzielenie.

Skoro użytkownik wieczysty nie nabywa odrębnego roszczenia o zaliczenie nakładów po ich poniesieniu a przed aktualizacją opłaty rocznej, to z chwilą zbycia prawa użytkowania wieczystego wartość tych nakładów powinna być rozliczana z następcą prawnym w ramach ceny za nabycie prawa użytkowania wieczystego. Inaczej rzecz ujmując roszczenie o zaliczenie nakładów jest przenoszalne wraz ze zbyciem prawa użytkowania wieczystego. Nabywca wstępuje w miejsce zbywcy także w zakresie terminów i uprawnień związanych z postępowaniem aktualizacyjnym.

Przeciwny pogląd prowadziłby do wzbogacenia właściciela, skoro dzięki nakładom poniesionym przez poprzednika prawnego użytkownika wieczystego może uzyskać wyższą opłatę roczną, a użytkownik wieczysty, który zbył swoje prawo nie mógłby tych nakładów przed aktualizacją opłaty rocznej rozliczyć. Jednocześnie wartość nakładów podlegających zaliczeniu na poczet zaktualizowanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie tylko zwiększa wartość nieruchomości gruntowej, ale także wartość użytkowania wieczystego, jest więc rozliczana w cenie zapłaconej za nabycie prawa użytkowania wieczystego. Dostrzeżenia wymaga, że gdyby poprzednik prawny powódki rozliczył nakłady w związku z aktualizacją opłaty, to zaliczenie nakładów byłoby skutecznie względem powódki, która ponosiłaby opłatę z uwzględnieniem tego zaliczenia. Nie

można zatem zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, że cel któremu ma służyć zaliczenie nakładów na poczet opłaty rocznej ustalonej w wyniku aktualizacji może zostać osiągnięty tylko w razie tożsamości podmiotu ponoszącego wydatek na nakłady i będącego jednocześnie uprawnionym do ich zaliczenia.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., wobec uznania, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265).

aj