



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Paweł Księżak (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 26 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej "E." spółki akcyjnej w G.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
z 10 listopada 2020 r., I ACa 720/19,
w sprawie z powództwa "E." spółki akcyjnej w G.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Gdyni
o ustalenie,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powód E. S.A. z siedzibą w G. domagał się ustalenia, że bezskuteczne jest dokonane przez pozwanego pismem z 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości, na którą składa się szereg opisanych bliżej działek geodezyjnych, objętych dwoma księgami wieczystymi, ewentualnie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

Wyrokiem z 6 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest bezskuteczna oraz ustalił należną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany jest właścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, zlokalizowanych w G. przy ul. [...], zaś powód ich użytkownikiem wieczystym. Pismem z 23 lutego 2016 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową – obowiązującą od 2004 r. – wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości i ustalił jej nową wysokość.

Powód wnioskiem z 29 marca 2016 r. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (dalej: „SKO”) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, stanowiących własność pozwanego jest nieuzasadniona. Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku – o ustalenie, że aktualizacja ta jest uzasadniona w niższej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z 12 października 2017 r. oddaliło wniosek powoda w całości. Pismem z 9 listopada 2017 r. powód wniósł sprzeciw, domagając się przekazania sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Sąd Okręgowy, oddalając powództwo, wskazał, że zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty nie może domagać się ustalenia bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia. Artykuł 78 u.g.n. stanowi, że użytkownik wieczysty może wnosić wyłącznie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. W takim wypadku złożony do SKO – a następnie przekazany do sądu – wniosek nie zastępuje pozwu w sprawie. Na tej podstawie – zdaniem Sądu Okręgowego powództwo w tym zakresie, jako bezprzedmiotowe, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zarzutu powoda, że pozwany w sposób nieprawidłowy wypowiedział opłaty, gdyż dokonał tego jednym wypowiedzeniem, w sytuacji gdy działki posiadały odrębne księgi wieczyste. Zdaniem Sądu Okręgowego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Nie ma natomiast przeszkód, by jednym dokumentem dokonać aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste więcej niż jednej z nieruchomości, dla których odrębnie prowadzone są księgi wieczyste. Wskazując powyższe, Sąd Okręgowy podniósł również, że w jego ocenie użytkowane nieruchomości stanowią jedną całość gospodarczą i funkcjonalną. Zostały bowiem oddane w użytkowanie wieczyste w tym samym czasie i na ten sam cel. Na tej podstawie wypowiedzenie dokonane w formie jednego oświadczenia uznał za skuteczne.

Wyrokiem z 10 listopada 2020 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację powoda. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, uznając, że powodowi nie służy odrębne roszczenie o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia. Sprzeciw od orzeczenia SKO zastępuje pozew jedynie w zakresie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było zatem podstawy do formułowania innych roszczeń w tym trybie (art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 u.g.n.). W toku procesu zainicjowanego sprzeciwem badaniu przesłankowemu podlega nie tylko to, czy nowa opłata została ustalona w prawidłowej wysokości, ale również, czy istniały podstawy do jej aktualizacji w postaci wzrostu wartości nieruchomości (art. 77 u.g.n.). Sąd bada również, czy dokonane przez właściciela czynności zmierzające do uzyskania opłaty rocznej w aktualnej wysokości spełniają wymagania formalne opisane w art. 77 i 78 u.g.n. W ocenie Sądu Apelacyjnego ww. przepisy wyczerpująco regulują procedurę z tym związaną oraz konkretyzują wymogi w zakresie procedury odwoławczej (art. 78, 79 u.g.n.). Ustawodawca określił, jakiej treści wniosek, a następnie sprzeciw – a tym samym również i pozew – podlegają specyficznej procedurze opisanej w art. 78-80 u.g.n.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił powództwo o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia,

niezależnie od tego, że także i wskazywane przez powoda przyczyny bezskuteczności w rzeczywistości nie miały miejsca. Zdaniem Sądu drugiej instancji wniosek składany do SKO nie zastępuje pozwu w dowolnym zakresie, a jedynie co do treści roszczenia wynikającego z u.g.n. Wszelkie zarzuty natury formalnej dotyczące samego aktu wypowiedzenia – jak np. brak umocowania osoby składającej oświadczenie, braki co do formy, nieterminowość wypowiedzenia, wadliwość operatu szacunkowego – mogą być i są przedmiotem analizy sądu w ramach takiego właśnie roszczenia. W oparciu o to Sąd Apelacyjny uznał, że finalnie powód nie może mieć interesu prawnego w wytoczeniu na podstawie art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie, że wypowiedzenie było bezskuteczne, ponieważ sprzeciw od orzeczenia SKO spełnia funkcje powództwa dalej idącego.

Sąd Apelacyjny ocenił, że nie było przeszkód, aby w jednym dokumencie zawrzeć oświadczenie o wypowiedzeniu starej i ustaleniu nowej opłaty rocznej i powołać w tym zakresie dwie księgi wieczyste, których oświadczenie to dotyczyło. Według Sądu pojęcia nieruchomości na gruncie u.g.n. nie można utożsamiać z definicją występującą w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z art. 1 u.k.w.h. o tym, czy mamy do czynienia z jedną czy wieloma nieruchomościami, decyduje liczba urządzonych ksiąg wieczystych. Tymczasem na tle art. 4 ust. 1 u.g.n. decydujące znaczenie winien mieć aspekt funkcjonalny. Odrębne szacowanie oraz wypowiadanie opłat za użytkowanie wieczyste działek stanowiących gospodarczą jedność z uwzględnieniem ich odrębności wieczystoksięgowej mogłoby prowadzić do zniekształcenia wartości gruntu, a co za tym idzie opłat za użytkowanie wieczyste. Na tej podstawie Sąd Apelacyjny, m.in. w oparciu o wskazania z opinii biegłego, stwierdził, że choć nieruchomości objęte były dwiema księgami wieczystymi, stanowiły dotąd całość gospodarczą i funkcjonalną, a opłata roczna była regulowana i ustalana według łącznej powierzchni tych dwóch nieruchomości wieczystoksięgowych. Wypowiedzenie zaś obejmowało wszystkie działki wchodzące w skład tych nieruchomości i należące do tego samego użytkownika wieczystego.

Skargę kasacyjną w całości od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku złożył powód, zarzucając naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1) art. 4 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 24 zd. 1 i art. 1 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. przez ich błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że pojęcia „nieruchomości” w ujęciu u.g.n. nie można utożsamiać z definicją występującą w u.k.w.h. oraz k.c. i w konsekwencji wadliwe przyjęcie, że dla ustalenia, czy mamy do czynienia z jedną nieruchomością, czy wieloma nieruchomościami, decydujące znaczenie ma aspekt funkcjonalny danej nieruchomości, zaś urządzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości pozostaje bez znaczenia z punktu widzenia ustalenia, jakie działki wchodziły w skład takiej nieruchomości;

2) art. 77 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 79 ust. 5 i 8 u.g.n. w zw. z art. 65 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkujące uznaniem, że możliwe jest wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, zawierające jedną ofertę jednej (łącznej) opłaty za użytkowanie wieczyste łącznie dla dwóch nieruchomości, dla których prowadzone były odrębne księgi wieczyste;

3) art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 79 ust. 8 w zw. z art. 79 ust. 4 i ust. 5 u.g.n. w zw. z art. 189 k.p.c. przez ich błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że w przypadku naruszenia przez właściciela nieruchomości przepisów regulujących wypowiadanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego powód na etapie postępowania sądowego nie może domagać się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia, a jedynie wnosić o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej, bowiem użytkownikowi wieczystemu jako powodowi nie przysługuje interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skarżącego okazały się zasadne. Odnosząc się do pierwszych dwóch, należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny błędnie zaaprobował stanowisko Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym pojęcie „nieruchomości” z art. 4 pkt 1 u.g.n. nie pokrywa się ze znaczeniem normatywnym, jakie mu nadają art. 46 § 1 k.c. oraz art. 24 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h., a tym samym, że z tych względów dopuszczalne było wykreowanie – na potrzeby sprawy – pojęcia „nieruchomości w aspekcie funkcjonalnym”.

Definicja nieruchomości gruntowej z art. 46 k.c. w zw. z art. 24 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. ma charakter uniwersalny. Obecnie nie budzi już sporów w orzecnictwie i nauce prawa, że jeżeli została założona księga wieczysta, obowiązuje zasada „jedna księga – jedna nieruchomość”. W konsekwencji przedmiot prawa użytkowania wieczystego bezwzględnie musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą. Użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża konkretną nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest księga wieczysta.

Mając to na uwadze, za oczywiście błędne należy uznać stanowisko Sądów *meriti*, że geodezyjnie określone działki gruntu, dla których prowadzone są dwie księgi wieczyste, w aspekcie funkcjonalnym stanowią jedną nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.g.n. Nie może budzić wątpliwości, że o ile ustawodawca wprost na potrzeby danej ustawy nie zbuduje odrębnej definicji, pojęcie nieruchomości musi być jednolicie rozumiane we wszystkich działach prawa cywilnego. Z tych też względów, wobec braku szczególnej definicji nieruchomości w u.g.n., konieczne jest odwołanie się do kodeksowej i wieczystoksięgowej definicji tegoż pojęcia. Zmiana opłaty rocznej może dotyczyć wyłącznie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, nie zaś w innych rozumieniach (zwłaszcza jako działki lub zbioru działek wyodrębnionych geodezyjnie). Takie proste, a zarazem jedyne prawidłowe normatywnie ujęcie odgrywa istotną rolę porządkującą, jednoznacznie wskazując przedmiot użytkowania wieczystego, a zarazem dookreślając sposób dokonania zmiany wysokości opłaty rocznej. Treść księgi wieczystej ma z tego punktu widzenia znaczenie kluczowe dla zakresu, w jakim właściciel nieruchomości może kształtować wysokość opłaty rocznej. Równocześnie sam ten zakres pozostaje przede wszystkim w gestii właściciela, który może dokonywać wieczystoksięgowego podziału lub łączenia nieruchomości, zmieniając tym samym przedmiot, w stosunku do którego może zostać dokonana zmiana wysokości opłaty rocznej (zob. wyroki SN: z 20 stycznia 2016 r., IV CSK 201/15; z 7 września 2016 r. IV CSK 731/15, i z 20 grudnia 2020 r., I CSK 27/19, OSNC 2022, nr 1, poz. 3).

Należy podkreślić, że o ile dopuszczalne byłoby w drodze jednego pisma (w drodze jednej decyzji) dokonanie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste kilku nieruchomości, to w takiej sytuacji konieczne byłoby również wyodrębnienie

poszczególnych opłat odnoszących się do konkretnych nieruchomości. W żadnym wypadku nie oznacza to jednak, że możliwe jest dokonanie ww. czynności w drodze nie tylko jednego pisma, ale również przez określenie jednej – „zbiorczej” opłaty odnoszonej do „nieruchomości w znaczeniu funkcjonalnym”, na którą składa się kilka nieruchomości w znaczeniu kodeksowym. Przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża konkretną nieruchomość gruntową.

Odmienny pogląd – co słusznie zauważył skarżący – godziłby w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego (art. 1 u.k.w.h.). Byłby on także niezgodny z ustawową zasadą (art. 24 u.k.w.h.), że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Stałby również w sprzeczności z rudymentami prawa rzeczowego. Nie można obciążyć jednym prawem rzeczowym (w tym użytkowaniem wieczystym) ani fizycznej części nieruchomości (np. działki wyodrębnionej geodezyjnie), ani kilku nieruchomości (chyba że przepis szczególny na to pozwala, jak w wypadku hipoteki łącznej). Skoro istnieją dwie nieruchomości, to zostały ustanowione dwa użytkowania wieczyste i konsekwentnie muszą być dwie odrębne opłaty od obu tych praw, które również podlegać mogą odrębnej aktualizacji (choćby nawet w jednej decyzji).

Polskie prawo rzeczowe nie zna „nieruchomości w znaczeniu funkcjonalnym”, nie może zatem istnieć użytkowanie wieczyste na takiej nieistniejącej rzeczy, a co za tym idzie nie można *de lege lata* ustalać opłaty odnośnie do takiego nieistniejącego (choć koncepcyjnie oczywiście możliwego) bytu prawnego. Wypowiedzenie dokonane przez powoda jest zatem oświadczeniem bezskutecznym, bowiem obejmuje jedną łączną opłatą dwie nieruchomości, czego przepisy nie przewidują.

Zasadny okazał się również ostatni zarzut skargi. Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, że powodowi nie służy odrębne roszczenie o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia. Wbrew stanowisku Sądu drugiej instancji, to wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a nie sprzeciw od orzeczenia SKO zastępuje pozew.

Sąd rozpoznający sprawę wywołaną wypowiedzeniem opłaty rocznej nie jest zobligowany jedynie do wydania orzeczenia o oddaleniu takiego wniosku (tj. oddaleniu powództwa zastępującego wniosek do SKO) albo ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej. Sąd w postępowaniu aktualizacyjnym obowiązany jest również badać, czy dokonane przez właściciela czynności zmierzające do uzyskania opłaty rocznej w aktualnej wysokości spełniają wymagania formalne opisane w art. 77 i 78 u.g.n. W postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kognicja sądu obejmuje dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, a jej zakres jest zależny od treści zgłoszonego żądania (zob. wyroki SN z 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, oraz z 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10, a także uchwałę SN z 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC 2013, nr 12, poz. 138). Skoro powód żądał zbadania, czy w ogóle doszło do wypowiedzenia (a zatem formułował najdalej idące w tym kontekście żądanie), to jest oczywiste, że przede wszystkim ta właśnie kwestia (a nie zasadność aktualizacji) winna być wyjaśniona.

Z tych też względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.