



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

4 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 4 lipca 2024 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 29 października 2020 r., VI ACa 346/19,

w sprawie z powództwa E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko miastu W.

z udziałem interwenienta ubocznego S. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w

W.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

I. oddała skargę kasacyjną;

**II. zasądza od E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
na rzecz miasta W. 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych)
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Beata Janiszewska

Mariusz Łodko

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

[SOP]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego bliżej określonej nieruchomości wynosi od 1 stycznia 2014 r. 349 260 zł i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Apelacja wniesiona od tego wyroku przez interwenienta ubocznego po stronie powoda – S. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 października 2020 r. (VI ACa 346/19).

Sąd drugiej instancji uznał, że pomimo naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) apelacja interwenienta nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż nie ma racji Sąd pierwszej instancji, wskazując, iż skoro uprzednio wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości miało miejsce 24 czerwca 2010 r., to kolejne wypowiedzenie z 14 sierpnia 2013 r. było niedopuszczalne. Rozumowanie Sądu Okręgowego, wedle którego termin ograniczający możliwość wypowiedzenia upływał dopiero 1 stycznia 2014 r. i dopiero po tej dacie pozwana była uprawniona do wszczęcia kolejnej procedury aktualizacyjnej, jest całkowicie chybione i doprowadziło w istocie do uznania, że aktualizacja opłaty może dokonywać się tylko raz na 4 lata - co jest wprost sprzeczne z treścią przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że dla dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymagane jest złożenie w imieniu właściciela, przez organ reprezentujący go, pisemnego oświadczenia woli zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz ofertę nowej wysokości opłaty. Złożenie powyższego oświadczenia woli powinno nastąpić do dnia 31 grudnia danego roku, jeśli nowa wysokość opłaty miałaby obowiązywać od 1 stycznia następnego roku. W przypadku uchybienia temu terminowi oświadczenie wywoła skutek dopiero od kolejnego roku. Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej jest jednostronną czynnością prawa cywilnego właściciela gruntu i zostaje dokonane poprzez złożenie wieczystemu użytkownikowi oświadczenia woli zgodnego z wymaganiami określonymi w art. 78 § 1 u.g.n. W tym kontekście za wadliwe uznano stanowisko

zaprezentowane przez Sąd pierwszej instancji, który przyjął, iż skoro orzeczenie zapadłe w sprawie o sygn. XXV C 1642/15 dotyczyło wysokości opłaty od 1 stycznia 2011 r., to kolejne wypowiedzenie mogłoby nastąpić dopiero po 1 stycznia 2014 r. Nowa wysokość opłaty rocznej wskazana w wypowiedzeniu z 2 sierpnia 2013 roku, doręczonym powódce 14 sierpnia 2013 r., miałyby bowiem obowiązywać dopiero od 1 stycznia 2014 r.

W konsekwencji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew wywodom Sądu pierwszej instancji, zostało zachowane wymaganie maksymalnej częstotliwości aktualizacji opłaty rocznej przewidziany w art. 77 ust. 1 u.g.n. Decydujący jest bowiem moment, od którego strony zaczyna wiązać nowa opłata, tj. od 1 stycznia kolejnego roku po wszczęciu procedury aktualizacyjnej. Przyjęcie, że wszczęcie procedury aktualizacyjnej byłoby możliwe dopiero po upływie pełnych trzech lat od momentu, kiedy strony zaczęła wiązać nowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, doprowadziłoby do sytuacji, w której odstęp czasowy, po którym można byłoby dokonać kolejnej aktualizacji opłaty, wydłużyłby się o jeden rok, tj. do czterech lat, zaś ustawodawca wprost wskazał, że chodzi o termin trzyletni.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że postępowanie aktualizacyjne zostało zainicjowane wnioskiem właściciela nieruchomości, a zatem zmierzało do podwyższenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Aktualizacja opłaty to zarówno jej podwyższenie, jak i obniżenie, będące następstwem odpowiednio czy to wzrostu wartości nieruchomości, czy spadku jej wartości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., sygn. I CSK 36/17, LEN nr 2408332). Tym niemniej ustawodawca w ustawie o gospodarce nieruchomościami przewidział sytuacje, w których właściciel nieruchomości może nie być zainteresowany aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na spadek wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, przyznając uprawnienie do zainicjowania takiego postępowania również użytkownikowi wieczystemu. Zgodnie bowiem z art. 81 u.g.n., użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. W rozpatrywanej sprawie, aktualizacja opłaty była zainicjowana przez właściciela nieruchomości w trybie art. 78 u.g.n. i oparta była na założeniu, że wartość nieruchomości uległa zwiększeniu.

Jeżeli chodzi o sam charakter tego postępowania, to Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że postępowanie, którego przedmiotem jest ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, nie jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c., tylko powództwem o ukształtowanie treści stosunku obligacyjnego łączącego strony. Orzeczenie Sądu zapadłe w takiej sprawie ma zatem określić, w jakiej wysokości opłata z tytułu użytkowania wieczystego wiąże strony. Natomiast nie oznacza to, że samorządowe kolegium odwoławcze, a następnie sąd powszechny, mają kompetencje do dowolnie głębokiej ingerencji w stosunek prawny, którego treść ustaliły w umowie same strony. Mogą go ukształtować tylko w takim zakresie, w jakim strony - przez złożenie oświadczeń mających podstawę w art. 78 ust. 1 i art. 81 ust. 1 u.g.n. - zainicjowały spór, który ma być rozwiązany przez wydanie prawokształtującego orzeczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r. sygn. 1 CSK 36/17. LEX nr 2408332).

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego, z których wynikało, że strona pozwana w niniejszym postępowaniu, czyli właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, wypowiedział powódce, czyli użytkownikowi wieczystemu, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oferując od 1 stycznia 2014 r. zaktualizowaną opłatę w wysokości 968 186,70 zł. Natomiast użytkownik wieczysty (powódka) we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, zastępującym pozew w niniejszej sprawie, wniosła o stwierdzenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

W pismach kierowanych do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz składanych w toku niniejszego postępowania użytkownik wieczysty odwoływał się do wysokości opłaty rocznej, która obowiązywała dotychczas, a zatem do opłaty wynikającej z treści aktu notarialnego, która była opłatą pierwotnie ustaloną, natomiast toczyło się już postępowanie o aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która miałaby obowiązywać od 1 stycznia 2011 r. Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny uznał, że opłatą aktualizowaną na skutek wypowiedzenia dokonanego 13 sierpnia 2013 r., ze skutkiem od 1 stycznia 2014 r., była opłata, która w istocie obowiązywała w dniu 1 stycznia 2011 r. W konsekwencji w postępowaniu, w którym Sąd orzekający dysponował jedynie stanowiskiem

właściciela nieruchomości zmierzającym do podwyższenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy jednoczesny braku żądania użytkownika wieczystego zmierzającego do obniżenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd rozpoznając sprawę nie mógł ustalić opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości niższej niż ta opłata, która obowiązywała w momencie, kiedy nastąpiła aktualizacja opłaty, tj. w momencie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Z tego względu Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji co do wysokości opłaty rocznej wiążącej strony od 1 stycznia 2014 r., uznając, iż wobec braku apelacji strony pozwanej nie ma powodu, aby badać i ustalać, jaka jest rzeczywista wartość nieruchomości, skoro strona pozwana zgodziła się z opłatą dotychczasową. Kognicja sądu w tej sprawie była bowiem ograniczona dwiema kwotami: wysokością opłaty dotychczasowej i opłaty wskazanej przez właściciela w dokonany wypowiedzeniu. Skoro Sąd Okręgowy określił wysokość opłaty obowiązującej od 2014 r. w wysokości dotychczasowej, to tylko właściciel nieruchomości mógł skutecznie ten wyrok zaskarżyć.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną przez stronę powodową, która zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 327¹ § 1 pkt 2 w zw. z art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c. wskutek niepodania podstawy prawnej wyroku, co uniemożliwia poddanie wyroku sądu II instancji ocenie instancyjnej;

2) naruszenie przepisu postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 192 pkt 3 k.p.c. wskutek przyjęcia, że wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie XXV Wydział Cywilny z 16 marca 2017 r. (sygn. akt XXVC 1642/15) w sprawie z powództwa Skarbu Państwa przeciwko m.st. Warszawie, odnosi skutek wobec E. Sp. z o.o., podczas gdy w przypadku powództw o ukształtowanie nie ma zastosowania zasada, że zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem miałoby nie mieć wpływu na dalszy bieg sprawy, w konsekwencji czego ukształtowanie stosunku prawnego dokonane tym wyrokiem nie wiąże E. Sp. z o.o., która w dacie wszczęcia postępowania sądowego w sprawie sygn. akt XXVC

1642/15 i orzekania (16.03.2017 r.) była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a mimo to w sprawie tej udziału nie brała;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego w zakresie art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 19 maja 2010 r. - Dz.U. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) poprzez ich niezastosowanie wskutek ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na kwotę 349.260,00 zł, poczynając od dnia 1 stycznia 2014 r., czyli od ceny 11 642 000 zł (przy stawce 3%), podczas gdy ustalona w sprawie wartość rynkowa nieruchomości według stanu i poziomu cen na datę 1 stycznia 2014 r. wynosi 9 822 649 zł, co powoduje, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wyliczona i ustalona powinna zostać na kwotę 294 679,47 zł (3% z 9.822.649,00 zł).

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchylenia w całości wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw i jako taka podlega oddaleniu.

Z wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 k.p.c.) ustaleń sądów *meriti* wynika, że właściciel nieruchomości (m. W.) oświadczeniem z 2 sierpnia 2013 r. wypowiedziało użytkownikowi wieczystemu (powódce) dotychczasową wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ze skutkiem od 1 stycznia 2014 r. Wyrokiem z 16 marca 2017 r. wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą XXV C 1642/15, toczącej się z powództwa Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa przeciwko m. W., Sąd Okręgowy ustalił, że opłata za użytkowanie wieczyste spornych nieruchomości gruntowych od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 349 260 zł. Wyrok ten stał się prawomocny przed datą wydania przez Sąd Okręgowy wyroku w niniejszej sprawie, co nastąpiło 25 lutego 2019 r.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 19 maja 2010 r. - Dz.U. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) ustawodawca w art. 78 i 81 uregulował tryb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, wskazując, że legitymowanym do wszczęcia takiej procedury jest właściciel nieruchomości (art. 78 ust. 1 u.g.n.) lub użytkownik wieczysty (art. 81 ust. 1 u.g.n.).

Spory pomiędzy właścicielami nieruchomości a użytkownikami wieczystymi co do zasadności dokonania aktualizacji opłaty są rozpoznawane w dwuetapowej procedurze. Pierwsza jej faza toczy się przed samorządowym kolegium odwoławczym (dalej: SKO), a druga – w przypadku wniesienia przez jedną ze stron sprzeciwu od orzeczenia SKO – przed sądem powszechnym. Zgodnie z art. 80 ust. 1 u.g.n. wniesienie sprzeciwu od orzeczenia SKO jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek użytkownika wieczystego złożony na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Takie ujęcie normatywne postępowania odwoławczego od orzeczenia SKO oznacza, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku inicjującego etap administracyjny procedury aktualizacyjnej, a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc bez względu na treść zawartych w sprzeciwie argumentów merytorycznych (por. wyrok SA w Warszawie z 12.10.2017 r., VI ACa 700/16, LEX nr 2423354), a sąd powszechny orzeka na nowo w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało SKO.

Procedurę aktualizacyjną wszczyna oświadczenie podmiotu legitymowanego do jego złożenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Oświadczenie to jest elementem jednostronnej czynności prawnej i zmierza do zmiany wysokości tej opłaty ustalonej w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (lub następnie w trybie kolejnych wypowiedzeń tej opłaty). Treść oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty za użytkowanie wieczyste każdorazowo określa zakres kognicji sądu, rozpoznającego sprawę na etapie procesu cywilnego. W postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kognicja sądu obejmuje wyłącznie dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty.

Wyrok sądu ustalający wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów stosunku prawnego powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (postanowienie SN z 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13; wyrok SN z 13 października 2017 r., I CSK 36/17).

Prawomocne orzeczenie SKO albo prawomocny wyrok sądu wydany w trybie art. 78-80 u.g.n. są wiążące co do wysokości obowiązującej strony umowy użytkowania wieczystego opłaty rocznej. W konsekwencji – są wiążące także w zakresie pozytywnej oceny skuteczności wypowiedzenia zmieniającego oraz skuteczności doręczenia stronie takiego wypowiedzenia, bowiem jest to jedna z ustawowych przesłanek wypowiedzenia zmieniającego i ustalenia nowej opłaty rocznej. Związany jest tym także sąd rozstrzygający sprawę o zapłatę nowej opłaty rocznej, której wysokość została skontrolowana w postępowaniu przed SKO i ustalona jego prawomocnym orzeczeniem albo ustalona prawomocnym wyrokiem sądu wydanym w postępowaniu przewidzianym w art. 80 u.g.n.

W przedmiotowej sprawie – przed datą wyrokowania w niej przez Sąd Okręgowy – zapadł prawomocny wyrok w sprawie XXV C 1642/15, ustalający wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornych nieruchomości od 1 stycznia 2014 r. Tym samym sądy *meriti* rozpoznające niniejszą sprawę były nim związane. W konsekwencji - dokonując oceny zasadności wypowiedzenia stawek za użytkowanie wieczyste złożonego przez pozwanego 2 sierpnia 2013 r. – w ramach swojej kognicji ustaliły, że zaoferowana przez Miasto stawka w kwocie 968 186,70 zł była nieuzasadniona. Ta konstatacja obligowała Sąd Okręgowy do ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości dotychczasowej, a zatem ustalonej wyrokiem wydanym w sprawie XXV C 1642/15, a Sąd Apelacyjny – do oddalenia apelacji interwenienta ubocznego. Jeżeli bowiem - w wyniku wszczęcia przed SKO postępowania przewidzianego w art. 78 i 79 u.g.n. zapadło prawomocne orzeczenie kolegium w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej lub prawomocne orzeczenie sądu - sąd w późniejszej sprawie o zapłatę nowej opłaty nie jest już uprawniony do badania skuteczności wypowiedzenia zmieniającego wysokość opłaty (wyrok SN z 24 czerwca 2010 r., IV CSK 43/10).

Oplata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego prawa w drodze kontraktu nie może się zasłaniać brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości. Odnosi się to w równym stopniu do podwyższonej opłaty rocznej w wyniku aktualizacji unormowanej w art. 77 i 78 u.g.n., o ile został wyczerpany tryb odwoławczy przez wieczystego użytkownika, wobec którego właściciel (Skarb Państwa lub gmina) skierował wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i tzw. oferty przyjęcia nowej jej wysokości. Odmienne mogłoby być tylko wówczas, gdyby opłata roczna obciążała zbywcę prawa, a nabywca nie wiedział o obowiązku świadczenia, mimo zachowania należytej staranności (tak wyrok SN z 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98 wydany na tle poprzednio obowiązującego art. 526 k.c.; aktualnie art. 55⁴ k.c.). Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w toku postępowania sądowego stanowi zbycie rzeczy w rozumieniu art. 192 pkt 3 k.p.c., a niewstąpienie nabywcy do procesu nie stanowi przeszkody do uwzględnienia żądania z udziałem zbywcy. Wyrok wydany w takiej sprawie ma rozszerzoną prawomocność i jest skuteczny wobec nabywcy rzeczy lub prawa (zob. wyroki SN z 2 lutego 2012 r., II CSK 306/11; z 14 stycznia 2015 r., II CSK 167/14).

Nie można zgodzić się z powodem, że w sprawie doszło do naruszenia przepisów postępowania wymienionych w pkt 1) skargi. Naruszenie przez sąd drugiej instancji zasad sporządzania uzasadnienia orzeczenia (aktualnie uregulowanych w art. 327¹ k.p.c. oraz art. 387 § 2¹ k.p.c.) jedynie wyjątkowo może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną, co ma miejsce, gdy skutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (natomiast skarżący błędnie zarzuca brak możliwości poddania wyroku sądu II instancji ocenie instancyjnej, której przecież Sąd Najwyższy nie dokonuje). W pisemnych motywach swojego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny w sposób wyczerpujący odniósł się do zarzutów podniesionych w apelacji od wyroku Sądu Okręgowego i wyjaśnił podstawę prawną wyroku, powołując się na konkretne przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd odwoławczy poparł również zajęte przez siebie stanowisko poglądami judykatury.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację, należało uznać, że żaden z zarzutów skargi kasacyjnej nie był trafny.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w wyroku, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z § 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.

Beata Janiszewska

Mariusz Łodko

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

(r.n.)

[ms]