



Sygn. akt II CSKP 588/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski

SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Wrocławia
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 14 października 2022 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z dnia 20 grudnia 2019 r., sygn. akt I ACa 1069/19,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka P. sp. z o.o. w W. (obecnie: T. sp. z o.o. w W.) wniosła, w trybie
art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., dalej: „u.g.n.”), o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Wrocławia wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości skarbowej, oddanej w użytkowanie wieczyste powódce, na kwotę 21 937,12 zł za rok 2014, na kwotę 146 308,56 zł za rok 2015 oraz na kwotę 270 780 zł za 2016 rok i lata kolejne; w pozostałym zakresie powództwo oddalono. Sąd ten ustalił, że powódka jest użytkowniczką wieczystą bliżej określonej nieruchomości, położonej w W., będącej przedmiotem prawa własności przysługującego pozwanemu. Nabycie prawa użytkowania wieczystego przez poprzednika prawnego powódki, czyli P. w W., nastąpiło *ex lege* z dniem 5 grudnia 1990 r. i zostało stwierdzone decyzją Wojewody [...] z 4 listopada 1991 r. W decyzji tej nie określono celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Opłata roczna, ustalona na podstawie art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, miała stanowić 3% wartości gruntu.

Pismem z 28 listopada 2013 r. pozwany wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, wynoszącą 10 918,56 zł, i ustalił nową opłatę roczną w wysokości 21 937,12 zł za rok 2014, 228 184,26 zł za rok 2015 i 434 531,40 zł za rok 2016 i lata następne. Wysokość opłaty rocznej została obliczona jako 3% wartości nieruchomości, określonej na kwotę 14 484 380 zł. Powódka złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona. Orzeczeniem z 24 czerwca 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu ustaliło opłatę roczną w kwocie 369 351,69 zł, obowiązującą od 1 stycznia 2014 r. Od powyższego orzeczenia powód wniósł sprzeciw.

Sąd Okręgowy ustalił, że sporna nieruchomość jest niezabudowana i nieogrodzona; jej łączna powierzchnia to 2,2747 ha. W aktualnie obowiązującym planie miejscowym obszar, na którym położona jest nieruchomość, oznaczony został symbolem MU1, oznaczającym mieszkalnictwo, usługi podstawowe oraz usługi ponadpodstawowe. Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej wartość rynkowa

tej nieruchomości, jako nieruchomości przemysłowej, wynosiła 9 026 000 zł, natomiast wartość ta, przy uwzględnieniu mieszkaniowego przeznaczenia nieruchomości, wskazanego w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, wynosiłaby 18 484 000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy sporny grunt należało uznać za przeznaczony pod działalność przemysłową, czy za posiadający funkcję mieszkaniową; kwalifikacja ta miała bowiem wpływ na wycenę nieruchomości oraz implikowała wysokość stawki procentowej służącej do wyliczenia wymiaru spornej opłaty. Za trafne Sąd uznał pierwsze z tych stanowisk, podkreślając, że nieruchomość była traktowana przez poprzednika prawnego powódki jako grunt przemysłowy – z zabudową zakładu produkcyjnego. Samo wyburzenie istniejących budynków lub ich przebudowa nie powodowały trwałej zmiany przemysłowego charakteru nieruchomości; zmiana taka nastąpiłaby dopiero w razie wzniesienia obiektów o innej funkcji, potwierdzonego uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Ponadto wycena nieruchomości z uwzględnieniem jej przeznaczenia mieszkaniowego, wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, byłaby sprzeczna z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej: „rozporządzenie”).

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację wniesioną przez Skarb Państwa od wyroku Sądu pierwszej instancji. Za prawidłowe uznał ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz sposób zastosowania przez ten Sąd przepisów prawa materialnego. Rozważając relację między art. 154 ust. 1 u.g.n. i § 28 § 5 rozporządzenia, Sąd drugiej instancji wskazał, że ostatni z tych przepisów przesądza, iż podstawą wyceny ma być stan nieruchomości i ceny na dzień aktualizacji opłaty z tytułu jej oddania w użytkowanie wieczyste, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W wycenie nieruchomości, dokonywanej na potrzeby aktualizacji opłaty, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym (art. 154 ust. 1 u.g.n.) jest zatem brane pod uwagę tylko wówczas, gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu Apelacyjnego przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego, na

podstawie którego Sąd Okręgowy ustalił wartość nieruchomości należącej do pozwanego, odpowiada przytoczonym wyżej unormowaniom.

Sąd drugiej instancji wskazał również na toczącą się między tymi samymi stronami sprawę dotyczącą „innej części nieruchomości powoda o tym samym przeznaczeniu”. Przytoczono sygnaturę zapadłego uprzednio (niepublikowanego) orzeczenia i stwierdzono, że uzasadnienie sporządzone przez Sąd w niniejszej sprawie w znacznej części odwołuje się do motywów tamtego rozstrzygnięcia; nie ma bowiem potrzeby odmiennego formułowania uzasadnienia, skoro sąd w pełni zgadza się z już istniejącym rozstrzygnięciem zapadłym w analogicznej sprawie oraz z jego motywami.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji i zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 i 286 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. art. 77 ust. 1 i 2a, art. 79 ust. 5 i 8, art. 154 ust. 2 u.g.n. i art. 159 u.g.n. w zw. z § 28 ust. 1-5 rozporządzenia oraz art. 327¹ § 1 pkt 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., jak również naruszenie prawa materialnego, to jest niezastosowanie art. 77 ust. 1. zd. 2 w zw. z art. 150 ust. 1 u.g.n., błędną wykładnię art. 77 ust. 1 w zw. z art. 151 ust. 1 u.g.n., niezastosowanie art. 154 ust. 1 u.g.n. w zw. z § 28 ust. 1 i § 29 ust. 1 rozporządzenia, błędne zastosowanie art. 154 ust. 1 u.g.n. w zw. z § 28 ust. 5 rozporządzenia w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n., błędną wykładnię § 28 ust. 5 rozporządzenia w zw. z art. 153 ust. 1 u.g.n. oraz art. 4 pkt 16 i 17 u.g.n., a także naruszenie art. 65 k.c. (bez wskazania jednostki redakcyjnej oraz formy naruszenia) w zw. z błędną wykładnią art. 2 ust. 1 zd. 1 oraz art. 2 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zw. z art. 236 k.c.

Co się tyczy naruszenia przepisów postępowania, stanowisko skarżącego sprowadzało się do stwierdzenia, że Sąd Apelacyjny za podstawę ustalenia wartości nieruchomości przyjął opinię biegłego sądowego sporządzoną z uchybieniem przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia. Zakwestionowany został także sposób sporządzenia uzasadnienia, polegający na odwołaniu się do orzeczenia zapadłego w innej sprawie mimo braku tożsamości podnoszonych zarzutów i ustaleń faktycznych obu spraw.

Z kolei zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczyły dokonania aktualizacji opłaty rocznej na podstawie nierynkowej wartości nieruchomości, a to wskutek pominięcia w procesie wyceny przeznaczenia gruntu, określonego w planie zagospodarowania przestrzennego. W przekonaniu skarżącego doszło tym samym do niedopuszczalnego zawężenia normy ustawowej, wynikającej z art. 154 ust. 1 u.g.n., przez zastosowanie § 28 ust. 5 rozporządzenia. Pozwany wskazał, że w decyzji uwłaszczeniowej stwierdzającej nabycie użytkowania wieczystego przez poprzednika prawnego powódki nie został określony cel, na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, gdyż obowiązujące wówczas przepisy prawa nie przewidywały konieczności ustalenia takiego celu. Wobec tego w wycenie nieruchomości, zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., powinny być uwzględnione dane pochodzące z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie cel ustanowienia użytkowania wieczystego, o którym mowa w § 28 ust. 5 rozporządzenia.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 pkt 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dotyczący sposobu sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku, jest *a limine* nietrafny. Unormowanie zawarte w art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. nie znajduje bowiem odpowiedniego zastosowania w postępowaniu apelacyjnym; obligatoryjne elementy uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji zostały wyczerpująco uregulowane w art. 387 § 2¹ k.p.c., który obowiązywał już i znajdował zastosowanie w dacie orzekania przez Sąd Apelacyjny. Niezależnie od tego stanowisko skarżącego w przedmiocie wadliwości sporządzonego w sprawie uzasadnienia jest nietrafne, o czym będzie mowa w końcowej części wyводу.

Odnosząc się do drugiego z zarzutów naruszenia przepisów postępowania, związanego z przeprowadzonym w sprawie dowodem z opinii biegłego, należy w pierwszym rzędzie wskazać, że zarzut ten nie dotyczy dokonanej przez Sąd oceny dowodu, lecz sposobu jego przeprowadzenia. W przypadku dowodu z opinii biegłego zwykle dobór metody badawczej należy do biegłego, choć – co oczywiste

– podlega ocenie i nadzorowi sądu, czuwającego nad prawidłowością czynności postępowania dowodowego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wyznacza jednakże wiążącą i biegłego, i sąd metodologię określania wartości nieruchomości. Zbadanie, czy dany dowód z opinii biegłego przeprowadzono zgodnie z art. 149 i n. u.g.n., nie jest zatem tożsame z oceną dowodu dokonywaną na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. (w przypadku Sądu drugiej instancji – w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.). W toku pierwszej z ww. ocen badana jest bowiem nie wartość dowodu jako źródła wiedzy o rzeczywistości i środka weryfikacji twierdzeń o faktach, zgłoszonych przez strony postępowania, lecz zgodność procedury przeprowadzenia tego dowodu z prawem.

Kwestia prawidłowości przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii biegłego pozostaje w ścisłym związku ze zgłoszonymi przez pozwanego zarzutami naruszenia prawa materialnego. W istocie bowiem stanowisko skarżącego w obu tych punktach sprowadza się do zakwestionowania przyjętej przez Sąd Apelacyjny tezy, że wartość nieruchomości, której użytkowniczką wieczystą jest powódka, należało określić z uwzględnieniem kwalifikacji gruntu jako nieruchomości przemysłowej, to znaczy przy założeniu, że w ramach podejścia porównawczego takie właśnie nieruchomości – co do ich przeznaczenia i sposobu korzystania – będą brane pod uwagę jako nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 w zw. z art. 153 ust. 1 u.g.n. Zarzuty te należy więc omówić łącznie, gdyż sposób przeprowadzenia dowodu pozwalającego na ustalenie wartości nieruchomości jest ściśle związany z przepisami dotyczącymi aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

U podstaw wprowadzenia ustawy o gospodarce nieruchomościami legło założenie o potrzebie transparentności zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Realizacji tego założenia służy m.in. podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem lub dzierżawę (art. 35 u.g.n.), przetargowy, co do zasady, tryb sprzedawania lub oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (art. 37 u.g.n.), regulacja cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości (art. 67 i n. u.g.n.) oraz wprowadzenie jednolitych reguł wyceny nieruchomości stosowanych, co do zasady,

do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (art. 149 i nast. u.g.n.).

Stosowanie wskazanych ostatnio reguł wyceny pełni istotną funkcję zarówno w stosunkach władczych, w tym w razie ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości, jak i w prawie prywatnym. W przypadku określenia wartości nieruchomości w związku z oddaniem jej w użytkowanie wieczyste lub aktualizacją opłat rocznych należnych właścicielowi, jednolita metodologia wyceny gruntów chroni interesy różnych podmiotów – i publicznoprawnych, zainteresowanych przewidywalnym określeniem ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości (art. 67 ust. 1 w zw. z art. 71 i n. u.g.n.), i prywatnoprawnych, gdyż zabezpiecza równość (jednolitość) warunków, na jakich nieruchomości są oddawane do korzystania, co sprzyja uczciwemu kształtowaniu się stosunków rynkowych.

W realizacji tych celów zasadnicze znaczenie przypisywane jest kryterium wartości nieruchomości, w tym zwłaszcza wartości rynkowej, czyli szacunkowej kwoty, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (w rozumieniu art. 151 ust. 1 u.g.n.). Wartość nieruchomości jest bowiem czynnikiem ustalenia wysokości opłaty rocznej w związku z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste (art. 67 w zw. z art. 72 u.g.n.) oraz z aktualizacją opłaty, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Z tej przyczyny zasady określania wartości nieruchomości zostały ściśle uregulowane przepisami prawa, a nie pozostawione swobodnemu kształtowaniu się w praktyce rzeczoznawców majątkowych. Wykładnia tych przepisów, w tym art. 151 i n. u.g.n. oraz rozporządzenia, czyli kluczowych regulacji dotyczących określenia wartości rynkowej nieruchomości, powinna być dokonywana w taki sposób, by w najpełniejszym zakresie zostało zrealizowane założenie o transparentnym szacowaniu nieruchomości, odwołującym się do czynników rzeczywiście istotnych dla ustalenia jej wartości w stosunkach obrotu.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest pochodną dwóch czynników: ceny nieruchomości gruntowej ustalonej zgodnie z art. 67 u.g.n. oraz stawki procentowej, uzależnionej od – zasadniczo określonego w umowie (art. 72 u.g.n.) – celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem niniejszej sprawy była wyłącznie aktualizacja wysokości opłaty, wywołana zmianą wartości nieruchomości, tj. dokonywana w trybie art. 77 i nast. u.g.n., czyli na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.).

Określenie tej wartości następuje, co do zasady, zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., który stanowi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości (rozumiany zgodnie z art. 4 pkt 17 u.g.n.) oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należy także uwzględnić przepisy rozporządzenia wydanego na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 159 u.g.n. W § 28 ust. 1 w zw. z ust. 4 rozporządzenia wskazano, że wartość nieruchomości jako przedmiotu własności jest określana z zastosowaniem podejścia porównawczego, czyli – stosownie do art. 153 ust. 1 u.g.n. – przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, z zastrzeżeniem korekty tych cen ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Z art. 154 ust. 1 u.g.n. wynika, po pierwsze, że katalog czynników, które powinny być uwzględnione przez biegłego, ma charakter otwarty, o czym świadczy użyte w przepisie słowo „w szczególności”. Biegły ma zatem wziąć pod uwagę nie tylko kryteria wprost wymienione, lecz także inne cechy charakteryzujące nieruchomość, które w badanych okolicznościach – w świetle wiedzy i doświadczenia biegłego – w warunkach obrotu rynkowego miałyby znaczenie dla określenia wartości nieruchomości.

Po drugie, wśród tych czynników powinny być uwzględnione kryteria wskazane w rozporządzeniu (o czym dalej), a także parametry służące charakterystyce nieruchomości podobnych, w tym, niewymienione wprost w art. 154 ust. 1 u.g.n., przeznaczenie gruntu (jako pojęcie szersze od przeznaczenia w planie miejscowym, czyli miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 4 pkt 5 u.g.n.) i sposób korzystania z nieruchomości. Skoro istotą podejścia porównawczego jest określenie wartości nieruchomości wycenianej na podstawie cen nieruchomości podobnych, a w pojęciu tych nieruchomości, zdefiniowanym w art. 4 pkt 16 u.g.n., mowa m.in. o wskazanych wyżej czynnikach, to zasadniczo należy je brać pod uwagę także w opisie nieruchomości wycenianej. W innym razie porównanie takie byłoby co najmniej niepełne, a oszacowanie nieruchomości – zawodne.

Z punktu widzenia przedmiotu sporu podstawowe znaczenie ma kwestia relacji między stosowaniem art. 154 ust. 1 u.g.n., wskazującym na konieczność uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, oraz § 28 ust. 5 rozporządzenia, który stanowi, że wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, „z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy”.

Z motywów zaskarżonego wyroku ostatecznie wyłania się, jak się wydaje, następujące stanowisko Sądu Apelacyjnego: brak w decyzji uwłaszczeniowej określenia celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie oznacza, że cel taki nie istnieje. Przeciwnie, można go ustalić na podstawie sposobu korzystania z nieruchomości przez nabywcę prawa oraz stawki procentowej służącej obliczeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W badanym przypadku stawka ta wynosiła 3% ceny, czyli nie dotyczyła celu mieszkaniowego. Wprawdzie sposób korzystania z gruntu uległ na przestrzeni lat zmianie, a w dacie aktualizacji nieruchomość nie była już wykorzystywana jako przemysłowa, jednakże nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca

zmianę celu użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. Do wprowadzenia takiej zmiany potrzebne byłoby wystąpienie w innym postępowaniu z żądaniem aktualizacji stawki procentowej. O zachowaniu dotychczasowego celu świadczy także naliczanie powódce opłat rocznych według stawki procentowej 3%. Z tej przyczyny w określeniu wartości nieruchomości należy, stosownie do § 28 ust. 5 *in fine* rozporządzenia, uwzględnić pierwotny cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji traktować grunt jako mający charakter przemysłowy, a nie mieszkaniowy – mimo położenia nieruchomości w obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem MU1.

Podsumowaniem tego stanowiska było przytoczone już uprzednio stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, że przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym (art. 154 ust. 1 u.g.n.) jest uwzględniane w wycenie gruntu tylko wówczas, gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego, o którym mowa w § 28 ust. 5 *in fine* rozporządzenia. W razie odmienności celu i przeznaczenia nieruchomości, w podejściu porównawczym powinny być natomiast uwzględniane transakcje rynkowe dotyczące nieruchomości o zbieżnym celu (w rozumieniu art. 72 u.g.n.), bez względu na to, jakie jest przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.

Odnosząc się do zapatrywania Sądu Apelacyjnego, należy w pierwszym rzędzie wskazać, że dla oceny podstaw aktualizacji opłaty rocznej nie ma istotnego znaczenia argument, podniesiony także w odpowiedzi na skargę kasacyjną, że niedopuszczalne byłoby ustalenie wartości spornej nieruchomości z uwzględnieniem jej charakteru mieszkaniowego – a to z tej przyczyny, że w przypadku celu mieszkaniowego stawka opłaty rocznej wynosi 1% ceny, tymczasem użytkowniczka wieczysta zobowiązana jest do uiszczania opłaty w stawce 3% ceny, czyli właściwej dla „pozostałych nieruchomości gruntowych” (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.), w tym o przeznaczeniu przemysłowym.

Stanowisko to nie mogło być uznane za trafne. Jak wskazano uprzednio, sprawa dotyczyła wyłącznie aktualizacji opłat rocznych z powodu zmiany (wzrostu) wartości nieruchomości. Kwestia ta, unormowana w art. 77 i n. u.g.n., jest zagadnieniem odrębnym od zmiany stawki procentowej, następującej według zasad

określonych w art. 73 u.g.n., a możliwej w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu użytkowania wieczystego. Doprowadzenie do tego, aby adekwatne do aktualnych uwarunkowań nieruchomości były oba parametry wpływające na kwotę opłaty rocznej, czyli wartość nieruchomości i wysokość stawki procentowej, wymaga aktywności odpowiedniej strony stosunku użytkowania wieczystego, zwykle tej, która jest zainteresowana korzystnym dla niej ukształtowaniem się nowej, zmienionej wysokości opłaty.

Uzyskanie ustalenia wysokości stawki procentowej odpowiedniej dla aktualnego celu użytkowania wieczystego zostało zabezpieczone możliwością wniesienia powództwa do sądu powszechnego (obecnie: art. 73 ust. 2c i 2d u.g.n.). Niepodjęcie takich działań przez użytkownika wieczystego, bez względu na to, czy jest skutkiem zaniedbania, czy kalkulacji co do możliwych zmian parametrów determinujących wysokość opłaty rocznej, nie powinno ograniczać drugiej strony stosunku prawnego w żądaniu aktualizacji opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n. zaktualizowaną opłatę roczną ustala się od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Korekta stawki procentowej nie jest zatem przesłanką konieczną dokonania aktualizacji wysokości opłaty z powołaniem się na zmianę wartości gruntu.

Wartość nieruchomości jest zresztą z zasady bardziej labilna od czynników determinujących wielkość stawki procentowej, unormowanych w art. 73 ust. 2 u.g.n. Przepis ten możliwość zmiany stawki wiąże dopiero z „trwałą zmianą” korzystania z nieruchomości, powodującą „zmianę celu” użytkowania wieczystego, tymczasem zmiana wartości nieruchomości może nastąpić już w razie zmiany sposobu korzystania, nawet gdyby w dłuższej perspektywie nie okazała się ona trwała, a ponadto – nie prowadziła do zmiany celu użytkowania wieczystego. Do zmiany celu użytkowania wieczystego, w rozumieniu właściwym dla art. 72 i art. 73 u.g.n., konieczna jest przy tym nie tylko trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu, lecz także przeprowadzenie odpowiedniego postępowania, które według stanu prawnego obowiązującego do 15 sierpnia 2019 r. opierało się na stosowaniu trybu określonego w art. 78–81 u.g.n. Sama faktyczna, nawet oczywista, bezsporna

i trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, świadcząca o realizacji odmiennego niż pierwotnie celu użytkowania wieczystego, nie wywołuje zmiany celu użytkowania wieczystego w sensie prawnym.

Nie było także trafne stanowisko Sądu Apelacyjnego, że w toku określania wartości nieruchomości możliwe jest pominięcie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

Po pierwsze, czynnik przeznaczenia nieruchomości został wskazany w przepisie ustawy (art. 154 ust. 1 u.g.n.), natomiast kryterium „celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste” – w § 28 ust. 5 rozporządzenia wydanego na podstawie delegacji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wykładnia tych przepisów nie może być zatem dokonywana w sposób prowadzący do skutku wyłączenia, w opisanym zakresie, działania przepisu ustawy przez przepis rozporządzenia, czyli akt niższego rzędu. Przeciwnie, to rozporządzenie powinno być interpretowane zgodnie z ustawą, w celu adaptacji i asymilacji rozwiązań prawnych przyjętych w obu aktach prawnych.

Po drugie, przeciwko pomijaniu przeznaczenia nieruchomości w określeniu wartości gruntu przemawia istotne znaczenie, jakie kryterium temu przydaje ustawodawca, który w przypadku braku planu miejscowego nakazuje ustalać wspomniane przeznaczenie na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 u.g.n.), a w razie braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, w określeniu wartości nieruchomości poleca uwzględniać „faktyczny sposób użytkowania nieruchomości” (art. 154 ust. 3 u.g.n.).

Po trzecie, celem § 28 ust. 5 rozporządzenia jest przede wszystkim wskazanie, że wartość gruntu ma być określana „według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat (...)”. Akcent całego unormowania postawiony jest zatem na konkretyzacji momentu miarodajnego dla dokonania wyceny, zarówno z perspektywy stanu nieruchomości wycenianej, jak i cen, które w dniu aktualizacji były uzyskiwane przez nieruchomości podobne. Zawarte w § 28 ust. 5 rozporządzenia odwołanie do „celu, na jaki nieruchomość została oddana

w użytkowanie wieczyste”, nie miało natomiast służyć wyeliminowaniu uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

Po czwarte, potrzeba uwzględniania planu miejscowego może być wywodzona z przywołanego w § 28 ust. 5 rozporządzenia kryterium „stanu nieruchomości”, czyli, stosownie do art. 4 pkt 17 u.g.n., m.in. jej stanu prawnego i stanu otoczenia nieruchomości, w tym charakteru i stopnia zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Czynniki te mogą być rozumiane jako odnoszące się także do sytuacji prawnej nieruchomości ukształtowanej m.in. planem miejscowym, który dookreśla obecny stan nieruchomości i perspektywy lub ograniczenia wykorzystania gospodarczego gruntu w przyszłości, a tym samym wpływa na wynik wyceny nieruchomości. Wniosków tych nie podważa fakt wskazania w art. 154 ust. 1 u.g.n., odrębnie od stanu nieruchomości – konkretnie czynnika przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym. Katalog zawartych w tym przepisie kryteriów istotnych dla określenia wartości gruntu nie jest zamknięty, a ideą ustawodawcy było uwzględnianie różnych parametrów pozwalających na możliwie pełny opis cech wycenianej nieruchomości. Poszczególne kryteria mogą zatem odnosić się do częściowo tych samych elementów charakteryzujących grunt objęty wyceną.

Po piąte, w § 28 ust. 1 rozporządzenia sprecyzowano, że w przypadku aktualizacji stosowane jest podejście porównawcze, czyli polegające na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (art. 153 ust. 1 u.g.n.). Nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n. mają być natomiast porównywalne z nieruchomością wycenianą m.in. ze względu na przeznaczenie i sposób korzystania. Nie powinno być zatem eliminowane kryterium przeznaczenia gruntu wycenianego (w tym – jego przeznaczenia w planie miejscowym), skoro czynnik ten uwzględniany jest w procesie doboru nieruchomości podobnych.

Przedstawione wyżej racje prowadzą do wniosku, że eliminacja kryterium przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym spośród czynników uwzględnianych przy wycenie byłaby sprzeczna z założeniami art. 154 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którymi w wycenie nieruchomości, także na potrzeby aktualizacji opłat

rocznych, powinny być brane pod uwagę wszystkie parametry miarodajne dla określenia wartości gruntu. Katalog kryteriów wymienionych w tym przepisie jest otwarty („w szczególności”), a zadaniem sądu pozostaje zbadanie, przy pomocy opinii biegłego, jak – na wskazany w § 28 ust. 5 rozporządzenia „dzień aktualizacji opłat” – kształtowały się czynniki stanu nieruchomości i celu prawa użytkowania wieczystego. Ostatecznym efektem wyceny nieruchomości, pozwalającej na ustalenie wysokości opłat rocznych, powinno być uzyskanie informacji o rynkowej wartości danego gruntu (art. 77 ust. 1 i art. 151 ust. 1 u.g.n.), a kryteria wynikające z art. 154 ust. 1 u.g.n., w tym niewymienione w tym unormowaniu wprost, powinny służyć poznaniu tej właśnie wartości. Reguła ta nie jest – i nie mogłaby być – modyfikowana przepisami rozporządzenia.

Nie może być jednak również uznane za trafne stanowisko skarżącego, że „cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste” (§ 28 ust. 5 rozporządzenia), powinien zostać w ogóle pominięty w ocenie okoliczności niniejszej sprawy, gdyż przysługujące obecnie powódce prawo powstało *ex lege*, a w decyzji uwłaszczeniowej nie został wskazany jakikolwiek „cel” oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Okoliczność, że w badanym przypadku cel taki nie został oznaczony już w związku z powstaniem prawa użytkowania wieczystego, nie uzasadnia eliminacji tego czynnika w stosowaniu przepisów ustawy.

Pojęcie „celu” wykorzystania nieruchomości publicznoprawnej jest esencjonalnie związane z przedmiotem regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym – z unormowaniem oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Kryterium powyższe nie zostało wskazane w art. 154 ust. 1 u.g.n., gdyż jest to unormowanie o charakterze ogólnym, stosowane w określaniu wartości różnych nieruchomości i przy różnych celach wyceny (art. 149 u.g.n.). Nawiązanie do tego czynnika, jako charakterystycznego dla oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nastąpiło natomiast w § 28 ust. 5 rozporządzenia, który z dniem 26 sierpnia 2011 r. został uzupełniony o zastrzeżenie dotyczące „uwzględnienia celu (...)”. Zmianę tę należy wiązać właśnie z dostrzeżeniem przez prawodawcę potrzeby zaakcentowania, że skoro mowa o aktualizacji opłat

rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, to nie powinien być pomijany cel powstania tego prawa, ustalony na datę aktualizacji.

Uwzględnienie „celu” oznacza w istocie konieczność wzięcia pod uwagę wynikających z niego atrybutów i ograniczeń, wpływających na zakres swobody uprawnionego w sposobie wykorzystania gruntu, a tym samym na wartość nieruchomości jako przedmiotu obrotu. W warunkach rynkowych ramy takiego korzystania, wyznaczone wspomnianym celem, mają bowiem wpływ na cenę nieruchomości. Z tego powodu prawodawca przyjmuje, że w razie aktualizacji opłaty, wymagającej zbadania, czy wartość nieruchomości uległa zmianie, powinien być uwzględniany pierwotny cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 u.g.n., tzn. możliwości zmiany tego celu, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Z odwołania do art. 73 ust. 2 u.g.n., zawartego w § 28 ust. 5 rozporządzenia, wynika, że prawodawca miał na uwadze zasadniczo ogólne cele powstania użytkowania wieczystego, wymienione w art. 72 ust. 3 u.g.n., w tym m.in. cele obronności, bezpieczeństwa państwa, rolne, mieszkaniowe, na działalność turystyczną itd. W wycenie nieruchomości nie powinien być jednak pomijany także konkretny, ustalony w umowie cel, np. zakładający wzniesienie na budynków lub innych urządzeń (art. 239 i 240 k.c.). Dookreślenie w umowie ram gospodarczego wykorzystania gruntu kształtuje bowiem treść prawa użytkowania wieczystego, a tym samym powinno wpływać na ustalenie ceny nieruchomości.

Jednocześnie przeciwko stosowaniu § 28 ust. 5 rozporządzenia także do przypadków powstania użytkowania wieczystego z mocy prawa nie przemawia użycie w tym przepisie pojęcia „oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste”. Z wykładni ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że pojęcie to odnosi się do skutku w postaci powstania tego prawa, a nie do określonego sposobu takiego powstania, w szczególności w następstwie dokonania czynności prawnej, w której „cel” oddania zostaje wprost określony. Takie samo rozumienie należy przydać temu terminowi w wykładni § 28 ust. 5 rozporządzenia, co oznacza, że przepis ten znajduje zastosowanie również w przypadkach, w których cel użytkowania

wieczystego nie został uzgodniony przez strony lub choćby potwierdzony w odpowiednim akcie.

W konsekwencji trzeba uznać, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (w obecnej terminologii ustawy określany trafniej „celem użytkowania wieczystego”, art. 73 ust. 2 u.g.n.) powinien być określany także wówczas, gdy nie został wskazany w decyzji uwłaszczeniowej. Powstanie tego prawa *ex lege* również prowadzi bowiem do „oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste” w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z art. 72 ust. 3 *in principio* u.g.n. wynika natomiast, że pojęcie celu zostało odniesione do wszystkich przypadków wymienionych w tym przepisie, także do wskazanej w pkt 5 kategorii „pozostałych nieruchomości gruntowych”. Należy zatem przyjąć, że – w tym sensie – nie istnieje możliwość powstania prawa użytkowania wieczystego bez któregośkolwiek z celów wymienionych w art. 72 ust. 3 u.g.n.

Na marginesie wypada zauważyć, że eliminacja kryterium celu, normatywnie ściśle powiązanego ze sposobem korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.), już z tej przyczyny, że cel taki nie był określony w decyzji uwłaszczeniowej, spowodowałaby niemożność stosowania przepisów ustawy w tych przypadkach, w których skutki prawne wiązane są konkretnie z kryterium celu. Mowa tu zwłaszcza o kwestii zmiany stawki procentowej (art. 72 u.g.n.) determinowanej zmianą celu użytkowania wieczystego; możliwość skutecznego uzyskania zmiany stawki opiera się bowiem na założeniu, że użytkowanie wieczyste realizowało pierwotnie jakiś cel, określony choćby na podstawie wysokości stawki procentowej, skorelowanej z pierwotnym sposobem korzystania z nieruchomości. Odmienne stanowisko byłoby niemożliwe do zaakceptowania zwłaszcza wobec, charakterystycznego dla tego prawa, związania właściciela i użytkownika wieczystego wieloletnim stosunkiem prawnym oraz powstawania prawa z założeniem realizacji jakichś zamierzeń gospodarczych i innych, z wykorzystaniem gruntów należących do podmiotów publicznoprawnych.

Skoro badanie wartości nieruchomości następuje „z uwzględnieniem” celu, to należy uznać, że biegły powinien rozważyć ten czynnik według stanu nieruchomości na dzień aktualizacji i nadać mu stosowne do okoliczności

znaczenie. Inne skutki może bowiem wywoływać poprzestanie na ogólnie określonym, normatywnym celu wymienionym w art. 72 ust. 3 pkt 1-5 u.g.n., a inne – uzgodnienie ponadto konkretnego, szczegółowego celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, np. co do zabudowy gruntu w określonym terminie. Ocena kryterium „celu” powinna być zatem otwarta i dynamiczna, w tym nie powinna pomijać rzeczywistej sytuacji wycenianej nieruchomości, także kształtowanej planem miejscowym. Mowa zwłaszcza o przypadku zakwalifikowania gruntu do kategorii „pozostałe nieruchomości gruntowe” (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.), która to kwalifikacja, w razie powstania prawa *ex lege* i nieokreślenia konkretnego celu w decyzji uwłaszczeniowej (jak w badanej sprawie), pozostawia użytkownikowi wieczystemu duży zakres swobody w wyborze sposobu gospodarczego wykorzystania gruntu.

Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinien być zatem uwzględniony zawsze, gdyż jest charakterystycznym elementem wpływającym na potencjał rynkowy gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jako przedmiotu obrotu. Jednak znaczenie tego czynnika dla określenia wartości gruntu ostatecznie jest uzależnione od tego, czy z analizy stanu nieruchomości na dzień aktualizacji wynika, że (i w jaki sposób) ustalenie tego celu rzeczywiście wpływałoby na cenę nieruchomości jako przedmiotu obrotu. Przepisy rozporządzenia nie mogą być bowiem interpretowane w sposób zaprzeczający wyjaśnionej uprzednio idei wyceny nieruchomości, która w stosunkach objętych stosowaniem ustawy o gospodarce gruntami stanowi środek realizacji celów równego traktowania podmiotów oraz udostępniania na sprawiedliwych zasadach, także finansowych, nieruchomości należących do osób publicznych. Idea ta ma szczególnie istotne znaczenie w przypadku użytkowania wieczystego, gdyż nawiązany w tym przypadku stosunek prawny zawsze jest wieloletni, wobec czego każda ze stron tego stosunku może być zainteresowana aktualizacją opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w tym dokonaniem wyceny gruntu z uwzględnieniem jego obecnych cech oraz perspektyw i ograniczeń wynikających z treści prawa.

W świetle powyższych uwag należy przyjąć, że wbrew stanowisku skarżącego w procesie wyceny gruntu nie może być pomijane działanie § 28 ust. 5 rozporządzenia. W związku z powstaniem użytkowania wieczystego nie został

wprawdzie indywidualnie ustalony cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, wobec czego pierwotny użytkownik wieczysty nie był ograniczony określonym sposobem korzystania z gruntu, uzgodnionym z właścicielem. Nie jest to jednak równoznaczne z możliwością pominięcia w ogóle kategorii celu użytkowania wieczystego, skoro powyższy przepis zakłada uwzględnienie celu ogólnego, mieszczącego się w określonej kategorii celów wymienionych w art. 72 ust. 3 u.g.n.

Niewątpliwie cel taki można ustalić (co najmniej drogą eliminacji innych celów wymienionych w art. 72 ust. 3 u.g.n.) na podstawie stawki procentowej, która jest określana także w razie pozaumownego źródła powstania prawa użytkowania wieczystego. Z pobierania od powódki opłat rocznych obliczonych według stawki procentowej 3% ceny wynika, iż nieruchomość została zaliczona do kategorii „pozostałe nieruchomości gruntowe” (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). Z tej kwalifikacji można było zatem wnioskować, których celów (rolnych, mieszkaniowych, z zakresu działalności charytatywnej lub turystycznej) powódka nie musiała realizować – bez ryzyka niekorzystnych dla siebie konsekwencji, wynikających z naruszenia celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Nieokreślenie szczegółowego, skonkretyzowanego celu ma jednak znaczenie dla wyceny nieruchomości, gdyż pozostawia użytkownikowi wieczystemu większą swobodę w obieraniu konkretnych form korzystania z nieruchomości. Zwłaszcza zakwalifikowanie gruntu do „pozostałych nieruchomości gruntowych” (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.) minimalizuje ryzyko żądania wygaśnięcia tego prawa (art. 33 ust. 3 i 4 u.g.n.), a jednocześnie nie zamyka możliwości powołania się na zmianę celu użytkowania wieczystego, w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, w dążeniu do korzystniejszego ukształtowania stawki procentowej (art. 72 u.g.n.).

W ten sposób należało ocenić sytuację nieruchomości, której dotyczy niniejsza sprawa. Co się tyczy celu oddania w użytkowanie wieczyste, to pierwotny użytkownik wieczysty nie został związany konkretnym celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, ograniczającym sposób korzystania z nieruchomości. Na poziomie ogólnie, normatywnie określonych celów użytkowania wieczystego (art. 72 ust. 3 u.g.n.) nieruchomość ta mieściła się natomiast w przywołanej wyżej

kategorii „pozostałe nieruchomości gruntowe”, co oznacza, że nie musiała być wykorzystana do realizacji któregośkolwiek ze skonkretyzowanych celów, w tym rolnych, mieszkaniowych itd. (art. 72 ust. 3 pkt 1-4 u.g.n.). Nieruchomość ta była niezabudowana i w chwili aktualizacji opłaty nie była faktycznie wykorzystywana ani do zadań przemysłowych, ani mieszkaniowych czy innych. Posiadała zatem duży potencjał gospodarczego wykorzystania, a jednocześnie realnie w zasadzie nie była objęta ograniczeniami wynikającymi z celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie danych o sytuacji faktycznej i prawnej tej nieruchomości Sąd Apelacyjny powinien był zatem ocenić, jaki jest „status” gruntu jako przedmiotu obrotu rynkowego, z punktu widzenia jego perspektyw gospodarczych. W pewnym uogólnieniu kwestię tę można sprowadzić do pytania, jako „co” dana nieruchomość byłaby nabywana na rynku. Wobec nieokreślenia, w ramach celu użytkowania wieczystego, konkretnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, istotne znaczenie, rzeczywiście oddziałujące na możliwości gospodarczego wykorzystania niezabudowanego, niewykorzystywanego w celach przemysłowych gruntu, miał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W wycenie nieruchomości powinien być zatem uwzględniony fakt, że akty prawa miejscowego, obowiązujące w dacie doniosłej dla oceny podstaw aktualizacji opłaty rocznej, przewidywały na tym gruncie wyłącznie zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość nie tylko nie była więc wykorzystywana jako przemysłowa, lecz w świetle aktualnych założeń planistycznych nie istniała także możliwość wykorzystania jej w taki sposób.

Modelowym założeniem jest to, że cel użytkowania wieczystego stanowi rzeczywiste ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, co przekłada się na jej wartość, podobnie jak ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak *in casu* rzeczywistą sytuację nieruchomości, wpływającą na jej wartość rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 u.g.n., kształtowały – oprócz innych czynników – akty o charakterze planistycznym; treść prawa użytkowania nie ograniczała bowiem użytkowniczkę wieczystej w zakresie sposobu korzystania z gruntu wyłącznie w celach przemysłowych.

Akty planistyczne nie determinują celu, dla którego oddano grunt w użytkowanie wieczyste i same w sobie nie świadczą o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.), lecz wskazują na możliwy (legalny) sposób korzystania z gruntu, czyli stwarzają perspektywy określonego wykorzystania nieruchomości, zwykle wpływające na cenę danego gruntu uzyskiwaną w obrocie rynkowym. Cel użytkowania wieczystego może (i nierzadko bywa) określony na innym poziomie szczegółowości niż ten przewidywany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W takim wypadku ostatecznie dla oceny wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej, zasadniczo większe znaczenie będzie mieć ten ze wskazanych tu czynników, który w dalej idącym zakresie ogranicza sposób korzystania z nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości zależy bowiem od tego, jakim ograniczeniom będzie podlegał uprawniony – w związku z celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub objęcia gruntu określonymi aktami planistycznymi.

Obiter dictum należy dodać, że działania o charakterze planistycznym, o których mowa w art. 73 ust. 2b u.g.n., mogą prowadzić do skutku tożsamego z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu użytkowania wieczystego (art. 73 ust. 2 u.g.n.). W obu tych przypadkach możliwe jest bowiem wystąpienie przez użytkownika wieczystego o zmianę celu użytkowania wieczystego, a tą drogą także o zmianę, uzależnioną od tego celu, wysokości stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 72 ust. 3 u.g.n.).

Na wstępie wskazano już, z jakich przyczyn nie mógł być uwzględniony zarzut związany ze sposobem skonstruowania uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Część argumentów pozwanego odnoszących się do skonstruowania pisemnych motywów orzeczenia Sądu drugiej instancji jest jednak trafna. Motywy te, jak się wydaje, w dużym zakresie nawiązywały do rozstrzygnięcia zapadłego w innej sprawie, toczącej się między tymi samymi stronami, czemu Sąd Apelacyjny dał jednoznaczny wyraz w końcowym fragmencie uzasadnienia. Zakres związku między zagadnieniami prawnymi zaistniałymi w obu sprawach jest jednak trudny do określenia, gdyż Sąd poprzestał na wyrażeniu ogólnej aprobaty dla stanowiska

zajętego w drugiej ze spraw oraz podaniu jej sygnatury – podczas gdy uzasadnienie tego wyroku nie było dostępne dla Sądu Najwyższego.

Niewątpliwie, w orzekaniu nie jest wykluczone oparcie się przez sąd na stanowisku będącym podstawą orzeczenia wydanego w innej sprawie, jeśli tylko sąd uzna, że dany pogląd, z uwagi na zbieżność elementów istotnych dla dokonania oceny prawnej roszczenia, może być wykorzystany jako oddający także zapatrywanie sądu w rozstrzyganej obecnie sprawie. Możliwe jest również wsparcie się konkretnie argumentacją zawartą w motywach zapadłego wcześniej orzeczenia, także przytaczaną *in extenso*, a przy tym wykorzystaną dalece obszernie, włącznie z powieleniem uzasadnienia niemal w całości – jeśli tylko argumentacja ta odzwierciedla również stanowisko zajęte przez Sąd w rozstrzyganej przezeń sprawie. Pożądane jest w takiej sytuacji jednoznaczne wskazanie na wykorzystane uzasadnienie źródłowe oraz wyjaśnienie przyczyn, dla których za wystarczające uznano powielenie określonej argumentacji. Wprawdzie pisemne motywy orzeczeń nie stanowią utworów, w związku z czym niewskazanie na źródło zaczerpniętych fragmentów nie prowadzi do naruszenia cudzych praw autorskich, jednak zidentyfikowanie materiału źródłowego klaryfikuje sytuację oraz pozwala na weryfikację przekonania sądu o dostatecznym podobieństwie obu spraw, mającym uzasadniać oparcie się na motywach innego orzeczenia.

Jest oczywiste, że uzasadnienie orzeczenia – nawet w razie zbliżonych okoliczności kilku spraw – zawsze dotyczy rozstrzygnięcia konkretnego, jednostkowego sporu. Nie powinno zatem dochodzić do, widocznego w obecnie ocenianym przypadku, przytaczania w uzasadnieniu wyroku okoliczności odbiegających od ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji (formalnie podzielonych przez Sąd Apelacyjny), w tym do włączania do wyводу obrazującego wyniki kontroli instancyjnej elementów oczywiście niewystępujących w sprawie. W przeciwnym razie mogą powstać wątpliwości, czy sąd dane rozstrzygnięcie odniósł do tego sporu, w którym zapadło uzasadniane orzeczenie, czy jedynie mechanicznie powielił stanowisko wypracowane na tle innej sprawy.

W tym kontekście wypada zauważyć, że Sąd Apelacyjny, rzekomo referując zapatrywania Sądu Okręgowego, błędnie wskazywał numer księgi wieczystej

nieruchomości należącej do Skarbu Państwa, numery i liczbę działek ewidencyjnych, daty wypowiedzenia opłaty oraz oszacowania nieruchomości, jak również podaną przez biegłego wartość gruntu. Wprawdzie wyrok Sądu Apelacyjnego ostatecznie poddawał się kontroli kasacyjnej, jednak wyłącznie dzięki jednoznaczemu wskazaniu przez ten Sąd, że przyjmuje ustalenia Sądu Okręgowego za własne. Zniekształcenie tych ustaleń na etapie ich referowania finalnie nie przekładało się zatem na stwierdzenie zasadności omawianego zarzutu kasacyjnego, gdyż, skoro podzielone zostały „ustalenia Sądu Okręgowego” (a nie ich zniekształcona wersja), to możliwe jest odtworzenie bazy faktograficznej, na której Sąd Apelacyjny oparł swoje rozważania prawne. Także jednak szereg stanowisk, przypisanych Sądowi Okręgowemu, nie znajduje odzwierciedlenia w motywach wydanego przez ten Sąd wyroku.

Ponadto, co się tyczy wspomnianego uprzednio ogólnego nawiązania przez Sąd drugiej instancji do wywodów zawartych w pisemnych motywach innego orzeczenia, z poprzestaniem na podaniu sygnatury akt, to należy podkreślić, że ograniczenie się do tak wyrażonej aprobaty jest zdecydowanie niewystarczające, zwłaszcza gdy – jak w niniejszym przypadku – zapadłe wcześniej orzeczenie nie zostało opublikowane wraz z uzasadnieniem. Motywy zaskarżonego orzeczenia powinny w pełni obrazować stanowisko Sądu, poddawane kontroli kasacyjnej, tzn. w razie potrzeby obejmować także przytoczenie konkretnej, zaczerpniętej argumentacji. W innym razie może powstać wątpliwość, jakie, ściśle rzecz ujmując, racje przemawiały na rzecz stanowiska będącego osnową zaskarżonego wyroku.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji wyroku.

[as]