



Sygn. akt III CSK 120/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa T. sp. z o.o. w W.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 kwietnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 10 listopada 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w K. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 20,0765 ha, położonej w K. przy ulicy M., składającej się z działek nr ew. 90/6, 90/10, 90/11,

90/14, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 271/10, 271/11, 271/12, 271/13 i 271/14, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., od dnia 1 stycznia 2013 r. wynosi 2 972 386,05 zł. Wyrokiem z dnia 10 listopada 2016 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację strony pozwanej.

Podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była zgodna. Ustalono, że użytkownik wieczysty wskazanej nieruchomości T. spółka z o.o. z siedzibą w W. (dalej jako: „T.”) w dniu 27 grudnia 2012 r. wystąpiła do Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez jej obniżenie do kwoty 3 413 567,13 zł twierdząc, że nastąpił spadek wartości nieruchomości. We wniosku określono powierzchnię nieruchomości jako 20,0765 ha, nie wskazano działki nr ew. 90/6 wyjaśniając, że co do niej aktualizacja opłaty nastąpiła w innym terminie i brak podstaw do zmiany. Wobec nie zajęcia stanowiska użytkownik wieczysty skierował sprawę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., które orzeczeniem z dnia 17 lipca 2013 r., oznaczając przedmiot rozpoznania jako aktualizacja opłaty dotyczącej całej nieruchomości o powierzchni 20.09.63 ha, łącznie z działką nr 90/6, oddaliło wnioski. T. złożyła sprzeciw na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, równoznaczny z żądaniem przekazania sprawy do Sądu Okręgowego w K. Kolegium w treści pisma przekazującego wskazało, że postępowanie aktualizacyjne objęło całą nieruchomość, w tym działkę nr 90/6. Zakres sądowego sporu stron obejmował wartość nieruchomości, sposób wyliczenia opłaty, prawidłowość stawki, możliwość wskazania w toku procesu innej (niższej) opłaty jak we wniosku o aktualizację. Problem pominięcia w pierwotnej treści wniosku działki nr 90/6 nie był postawiony wprost. W toku postępowania pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K. określał przedmiot aktualizacji zamiennie, m.in. wnioskował o dokonanie wyceny i ustalenia opłaty co do nieruchomości o powierzchni 20.09.63 ha, wprost wskazując jako jej część działkę nr 90/6. Rzeczoznawcy szacowali całą nieruchomość, dopiero w ostatniej opinii biegła E. H. podniosła wątpliwość co do przedmiotu wyceny. Sąd stwierdził, że obniżenie opłaty jest uzasadnione wobec zmiany wartości nieruchomości. Ustalił, że nieruchomość jest położona w odległości ok. 2,6 km od Rynku (...) w K., znajdują się na niej budynki i urządzenia należące do powódki,

część stanowi teren niezabudowany, porośnięty zielenią. Nieruchomość jest wyposażona w sieci uzbrojenia terenu. W decyzji z dnia 15 lipca 1993 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego powódkę zobowiązano do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 16 listopada 1994 r. nieruchomość znajdowała się na terenie przeznaczonym dla produkcji i zaplecza technicznego, w części na obszarze urządzeń i tras komunikacyjnych. W dacie wystąpienia z wnioskiem aktualizacyjnym nieruchomość nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a w obowiązującym wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r. wskazano funkcję mieszkaniowo-usługową, w mniejszym zakresie produkcyjną i usług komercyjnych. Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową nieruchomości, z pominięciem działki nr 90/6, według stanu i poziomu cen na dzień 27 grudnia 2012 r. na kwotę 99 079 535 zł. Sąd, na tym etapie postępowania, zobowiązał powódkę do sprecyzowania żądania pozwu. T. w piśmie procesowym, poprzez wskazanie powierzchni i wszystkich działek, oznaczyła jako przedmiot aktualizacji całą nieruchomość, ostatecznie w kolejnym sprecyzowała, że wnosi co do niej o ustalenie opłaty rocznej przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3% w wysokości 2 972 386,05 zł, ewentualnie gdyby Sąd uznał tę modyfikację żądania za niedopuszczalną w wysokości wynikającej z pierwotnego wniosku, tj. 3 413 567,13 zł. Tak oznaczone powództwo popierała następnie na rozprawie, czego pozwany nie zakwestionował. Sąd drugiej instancji zarzuty apelacji pozwanego dotyczące wadliwego ustalenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu metody porównawczej uznał za bezpodstawne wskazując, że biegła dostatecznie zindywidualizowała ją i zastosowała najwyższy współczynnik dla cechy położenia. Sąd wskazał, że pozwany z opóźnieniem, dopiero w apelacji, sformułował zarzut niedopuszczalności orzekania o aktualizacji opłaty wobec braku wniosku dotyczącego działki nr 90/6. Uznał, że brak podstaw do odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c., gdyż w sprawie nadal jest dopuszczalna droga sądowa. Podniósł ponadto, że apelujący nie zgłosił zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego, tj. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie, a Sąd nie mógł go uwzględnić z urzędu. Brak również podstaw do

skorygowania powierzchni wskazanej w orzeczeniu, gdyż nie stanowi ona „czynnika identyfikującego” nieruchomości.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...), opartą na obu podstawach kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.), złożył pozwany Skarb Państwa zastąpiony przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej. Podstawa naruszenia przepisów postępowania dotyczy art. 379 pkt 1 w zw. z art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. i art. 80 ust. 2 zd. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 oraz art. 81 ust. 1, ust. 3-5 u.g.n. poprzez niezastosowanie, skutkujące nieważnością postępowania z uwagi na czasową niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie ustalenia opłaty rocznej za działkę nr 90/6, art. 378 § 1 w zw. z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. na skutek błędnego przyjęcia, że zarzut taki nie został zgłoszony, art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 378 § 1 k.p.c. poprzez nie dokonanie w uzasadnieniu orzeczenia Sądu drugiej instancji oceny apelacyjnego zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na przyjęciu, że wartość 99 079 535 zł, jest wartością całej nieruchomości, podczas gdy z opinii biegłego wynika, że kwota ta dotyczy jedynie jej części. W ramach podstawy naruszenia przepisów prawa materialnego zarzucił uchybienie art. 81 ust. 1 zd. 2, 3-5 w zw. z art. 80 ust. 2 zd. 2 i art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), skutkujące ukształtowaniem stosunku prawnego użytkownika wieczystego w zakresie opłaty rocznej w sposób wykraczający poza granice przedmiotowe wniosku, art. 72 ust. 1 zw. z art. 77 ust. 1 zd. 2 i ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zd. 2 i 78 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c. i art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegające na przyjęciu braku możliwości badania skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej na etapie postępowania apelacyjnego z uwagi na objęcie wyrokiem pierwszo-instancyjnym również działki, w stosunku do której opłata nie została wypowiedziana, art. 72 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 zd. 2 i ust. 3 w zw. z art. 81 ust. 1 zd. 1 i 3-5 i art. 4 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c. i art. 24 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h. poprzez ustalenie opłaty rocznej dla całej nieruchomości od wartości rynkowej jej części (w znaczeniu wieczysto-księgowym) na dzień aktualizacji. Wnioski skargi zostały sformułowane wielowariantowo jako: (1) o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu pierwszej instancji w całości i odrzucenie pozwu w części,

w jakiej powódka dochodziła również ustalenia opłaty rocznej w zakresie działki nr 90/6 oraz oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, (2) o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości, (3) o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył:

Skarga narusza art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c. w zakresie wymogu przytoczenia i uzasadnienia podstaw kasacyjnych. Polski proces cywilny opiera się na zasadzie dwuinstancyjności, a skarga kasacyjna stanowi nadzwyczajny środek zaskarżenia. Jej celem nie jest ponowna weryfikacja prawidłowości podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, ani usuwanie wszystkich wad orzeczeń. Pisma procesowe przedstawiane Sądowi Najwyższemu powinny być sporządzane z odpowiednią starannością, zwięźle i odnosić się do istoty sprawy. Zarzuty naruszenia prawa przedstawiane w ramach podstaw kasacyjnych należy sformułować wprost, a nie w sposób kaskadowy z przytoczeniem przepisów regulujących różne kwestie prawne. Nieprawidłowe jest podnoszenie zarzutów wewnątrznie sprzecznych, skutkujących złożeniem wyłączających się wniosków kasacyjnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 r., III CSK 311/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 83). Wytyczenie kierunku i przedmiotu kontroli kasacyjnej należy bowiem do strony skarżącej, a nie Sądu Najwyższego, który nie jest powołany do zastępowania strony w wyborze przepisów wskazanych w ramach podstaw kasacyjnych.

Najdalej idącą podstawą skargi kasacyjnej strony pozwanej jest nieważność postępowania. Prawidłowe jej przytoczenie wymagało wskazania wprost przed którym sądem, tj. pierwszej, drugiej, bądź obu instancji wystąpiła taka kwalifikowana wada postępowania oraz powołania prawidłowej podstawy, tj. art. 379 pkt 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w odniesieniu do postępowania przed sądem apelacyjnym, w którym miałby istnieć (trwać) stan niedopuszczalności drogi sądowej, a art. 385 w zw. z art. 379 pkt 1 i art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w zakresie wadliwości orzeczenia tego sądu wynikającej z nieuwzględnienia nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji.

Skarga nie tylko nie oznaczyła postępowania dotkniętego nieważnością, ale i przytoczyła przepisy nieadekwatne, odnoszące się do różnych kwestii materialno-prawnych i procesowych. Niezależnie od tych uchybień podstawa nieważności postępowania nie znajduje potwierdzenia. Dopuszczalność drogi sądowej ma charakter bezwzględnej pozytywnej przesłanki procesowej, branej pod uwagę z urzędu w każdym stanie sprawy (art. 202 k.p.c.). Rozstrzygnięcie sporów o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste, będących typowymi cywilnoprawnymi sporami o charakterze majątkowym, których przedmiotem są należności pieniężne, związane z korzystaniem z cudzej nieruchomości w oparciu o prawno-rzeczowy stosunek użytkowania wieczystego, następuje w procedurze dwustopniowej o charakterze mieszanym, administracyjnej w pierwszym i sądowej w drugim stadium tego postępowania. Etap postępowania sądowego otwiera wniesienie przez użytkownika wieczystego (lub właściwy organ) w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego sprzeciwu - równoznacznego z żądaniem przekazania sprawy do właściwego sądu powszechnego (art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., dalej jako: „u.g.n.”). Sprzeciw, służący wyłącznie od orzeczenia ustalającego nową wartość opłaty albo oddalającego wniosek użytkownika wieczystego, zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.). We wskazanej procedurze mieszanej niewyczerpanie etapu postępowania administracyjnego powoduje czasową niedopuszczalność drogi sądowej.

Istota problemu występującego w sprawie sprowadza się do oceny relacji zachodzących pomiędzy treścią wniosku użytkownika wieczystego, żądającego od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, a zakresem postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym i postępowania przed sądem powszechnym, w szczególności wyznaczenia granic przedmiotowych sporu. Przypomnieć należy, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego. Przepisy dotyczące aktualizacji opłaty przez właściciela nieruchomości państwowej lub samorządowej mają odpowiednie zastosowanie do wniosku użytkownika wieczystego (art. 81 ust. 1 zd. 5 u.g.n.), ale różnice obu konstrukcji są oczywiste. Użytkownik wieczysty jest uprawniony do

zgłoszenia żądania wtedy, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji (art. 81 ust. 1 u.g.n.). Żądanie dokonania aktualizacji jest kierowane do właściwego organu, zdefiniowanego jako starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub organu wykonawczego właściwej jednostki samorządu terytorialnego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących jej własność (art. 4 ust. 9 u.g.n.). Ustawa wprowadza jedynie dwa warunki takiego żądania, tj. zachowanie formy pisemnej i terminu (doręczenie go właściwemu organowi do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej), nie przewiduje innych wymogów formalnych ani konstrukcyjnych, w szczególności sprecyzowania treści żądania poprzez wskazanie wysokości postulowanej opłaty i zakresu przedmiotowego zmiany. Wystarczające jest zatem twierdzenie użytkownika, że nastąpiła zmiana wartości oznaczonej nieruchomości, skutkująca koniecznością dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Użytkownik wieczysty nie wypowiada dotychczasowej opłaty, ani nie składa oferty jej przyjęcia w innej wysokości ze wskazaniem sposobu obliczenia (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 119/14, z dnia 13 października 2017 r., I CSK 36/17 - nie publ.). Żądanie aktualizacji obliguje do wszczęcia postępowania w przedmiocie zmiany, ale oznaczenie jej zakresu i ustalenie wysokości nowej opłaty rocznej należy do jednostronnej kompetencji wskazanego organu, reprezentującego właściciela nieruchomości w stosunkach cywilnoprawnych. Dopiero w wypadku jego bierności lub powstania sporu przechodzi ona na samorządowe kolegium odwoławcze, którego rozstrzygnięcie zapada w formie orzeczenia, nie mającego cech decyzji administracyjnej, a po wniesieniu sprzeciwu na sąd. Taki wyrok sądu nie ma charakteru ustalającego, tylko kształtującego prawo poprzez zmianę istniejącego stosunku prawnego w zakresie świadczenia pieniężnego ciążącego na użytkowniku wieczystym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, nie publ., cyt. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., I CSK 36/17). Ustawa dopuszcza także ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w ugodzie stron zawieranej przed kolegium lub sądem. Z tych względów uznać należy, że dla wszczęcia postępowania wystarczające jest żądanie użytkownika, oparte na

twierdzeniu o wystąpieniu zmiany wartości oznaczonej nieruchomości, obejmujące oświadczenie woli (dokonania aktualizacji opłaty) i wiedzy (istnienia ustawowej podstawy zmiany). Wskazywanie we wniosku działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości oraz jej powierzchni jest zbędne, a ewentualne pominięcie części z nich lub ograniczenie powierzchni niezależnie od tego, czy ma charakter celowy czy przypadkowy, nie ma charakteru wiążącego. Określenie przedmiotowego zakresu aktualizacji należy bowiem do właściwego organu reprezentującego właściciela nieruchomości. Wcześniejsze wątpliwości orzecznictwa dotyczące tego, czy zmiana opłaty rocznej musi obejmować całą nieruchomość zostały wyjaśnione w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13 (OSNC 2013, nr 12, poz. 13), wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09 (OSNC 2010, nr 11, poz. 152) oraz nie publikowanych dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 201/15, z dnia 7 września 2016 r., IV CSK 731/15 i z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 71/16. Przyjęto, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Prawo użytkowania wieczystego stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość, ma charakter celowy, co oznacza, że zróżnicowanie wysokości opłaty nie powinno mieć charakteru trwałego i należy dążyć do jego usunięcia. Dokonanie aktualizacji opłaty co do części nieruchomości albo udziałów w nieruchomości dopuszczalne jest zatem wtedy, gdy ma charakter dostosowawczy. Zakres związania dotyczy jednak treści żądania. Z tych względów uznano, że jeżeli postępowanie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości to niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania na etapie postępowania sądowego poprzez objęcie nim także zmiany stawki procentowej tej opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 326/07, nie publ.). Orzecznictwo opowiedziało się jednak za możliwością zgłoszenia przez użytkownika wieczystego na etapie postępowania sądowego, a więc już po złożeniu sprzeciwu, zarówno pierwszego wniosku o zaliczenie wartości poniesionych nakładów na poczet opłaty jak i jego zmiany (art. 77 ust. 4 u.g.n.) stwierdzając, że nie zachodzi w tym wypadku

czasowa niedopuszczalność drogi sądowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, OSNC-ZD 2013, nr 4, poz. 84).

Inną kwestią jest wyznaczenie zakresu sporu odnoszącego się do wysokości opłaty rocznej. Żądanie dokonania aktualizacji nie musi wskazywać nowej wysokości opłaty, gdyż ustala się ją na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy jako pochodną wartości nieruchomości w formie oświadczenia właściwego organu, ugody bądź orzeczenia wydanego przez kolegium lub sąd. Na użytkownika ciąży wprawdzie ciężar dowodu istnienia przesłanek aktualizacji opłaty (art. 81 ust. 2 u.g.n.), ale sprowadza się on do powołania okoliczności stanowiących podstawę faktyczną wniosku i zgłoszenia wniosków dowodowych. Nawet jeżeli przedstawi prywatną opinię rzeczoznawcy dotyczącą zmiany wartości nieruchomości, to nie będzie miała ona cech dowodu, tylko stanowiska strony popartego wiedzą fachową. Przedmiotem postępowania administracyjnego i sądowego jest ocena zasadności żądania oraz wyznaczenie aktualizacji opłaty dotyczącej całej nieruchomości, niezależnie od treści i zakresu żądania użytkownika. Anulacyjny charakter sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego powoduje przekazanie sądowi sprawy do rozpoznania w pełnym zakresie, niezależnie od ewentualnego wskazania w nim innych granic zaskarżenia. Mimo braku przepisu określającego treść sprzeciwu uznać należy, że powinien on kwestionować zasadność orzeczenia kolegium oraz wskazywać wysokość postulowanej opłaty. Te dwa elementy są wystarczające dla określenia żądania wyznaczającego zakres sporu sądowego. Niemniej nie wiąże ono w tym znaczeniu, że w toku postępowania dopuszczalna jest zmiana stanowiska użytkownika wieczystego w przedmiocie wysokości opłaty, odpowiednio poprzez ograniczenie lub rozszerzenie żądania, dostosowującego je do wyników postępowania dowodowego. Odmienny pogląd opowiadający się za związaniem wskazaną wcześniej wysokością opłaty jest chybiony, bowiem pomija, że dopiero wycena rzeczoznawcy, przeprowadzona w ramach postępowania dowodowego, określa wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty, wyznaczając tym samym jej wysokość. Inaczej aniżeli w postępowaniu aktualizacyjnym, wszczętym złożeniem przez właściwy organ oferty zmiany wysokości opłaty, Sąd oznaczając

jej wysokość nie jest związany granicami stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.).

Z tych względów chybione są podstawy skargi kasacyjnej wskazujące na niewłaściwe zastosowanie art. 81 ust. 1 zd. 2, 3-5 w zw. z art. 80 ust. 2 zd. 2 i art. 78 ust. 2 u.g.n. poprzez ukształtowanie stosunku prawnego użytkownika wieczystego w zakresie opłaty rocznej w wysokości nie mieszczącej się „ofercie złożonej przez użytkownika wieczystego”, art. 378 § 1 w zw. z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zarzutu naruszenia zakazu orzekania ponad żądanie, art. 81 ust. 1 zd. 2, 3-5 w zw. z art. 80 ust. 2 zd. 2 i art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) skutkujące ukształtowaniem stosunku prawnego użytkownika wieczystego w zakresie opłaty rocznej w sposób wykraczający poza granice przedmiotowe wniosku, art. 72 ust. 1 zw. z art. 77 ust. 1 zd. 2 i ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zd. 2 i 78 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c. i art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegające na przyjęciu braku możliwości badania skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej na etapie postępowania apelacyjnego, z uwagi na objęcie wyrokiem pierwszo-instancyjnym również działki, w stosunku do której opłata nie została wypowiedziana.

Podzielić jednak należy skargę kasacyjną w części wskazującej na bezpodstawne pominięcie w postępowaniu apelacyjnym zarzutu wewnętrznej sprzeczności orzeczenia Sądu pierwszej instancji, dotyczącej rozbieżności pomiędzy wskazaną powierzchnią nieruchomości a rzeczywistą, wynikającą z sumowania powierzchni oznaczonych działek ewidencyjnych, ustalenia opłaty aktualizacyjnej adekwatnej do mniejszej powierzchni nieruchomości jak objęta rozstrzygnięciem. Orzeczenie tej treści nie może się ostać w porządku prawnym. W tym stanie rzeczy zasadne są podstawy kasacyjne podnoszące naruszenie art. 72 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 zd. 2 i ust. 3 w zw. z art. 81 ust. 1 zd. 1 i 3-5 i art. 4 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c. i art. 24 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h.

Z tych względów uzasadnione w części podstawy skargi kasacyjnej skutkują koniecznością uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.),

z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).

jw