



Sygn. akt IV CSK 237/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa T. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lutego 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 4 listopada 2016 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok w punktach I (pierwszym) i III
(trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka wystąpiła z powództwem przeciwko Skarbowi Państwa o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona, w podanej przez pozwanego wysokości, ewentualnie uzasadniona w innej, niższej wysokości.

Sąd I instancji uwzględnił powództwo w znacznej części, ustalając niższą opłatę roczną, od zaproponowanej pismem Prezydenta Miasta, a mianowicie w kwocie 79.916,84 zł za lata 2009-2017, w kwocie 321.763,96 zł za rok 2018, oraz w kwocie 725.700 zł za rok 2019 i lata następne. Sąd ten ustalił, że powód poniósł nakłady na budowę dróg i przewodów oraz urządzeń kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych i telekomunikacyjnych o wartości 5.367.185 zł i zaliczył ich wartość na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową, z powołaniem się na art. 77 ust. 4 u.g.n.

W następstwie rozpoznania i uwzględnienia w części apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 04 listopada 2016 r. ustalił zasadność aktualizacji opłaty rocznej co do kwoty 725.700 zł, a nadto ustalił niższą wysokość opłaty rocznej, ale tylko za lata 2009 i 2010, natomiast za rok 2011 i następne lata ustalił opłatę roczną w kwocie 725.700 zł. Sąd ten oddalił powództwo w zakresie kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotami określonymi w pkt I 2) a w punkcie 1).

W ocenie Sądu II instancji, aprobującej dowód z opinii biegłego, zasadnym jest przyjęcie, że wszystkie nakłady w postaci robót drogowych, urządzeń zewnętrznych oraz przyłączy instalacyjnych zostały poczynione przez powoda na nieruchomość objętą użytkowaniem wieczystym. Zdaniem tego Sądu, jeżeli spowodowało to wzrost wartości tej nieruchomości to słuszny interes wieczystego użytkownika przemawia za dopuszczeniem wyjątku od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 u.g.n. i zaliczeniem wartości nakładów na poczet różnicy w wysokości opłat, co urzeczywistniałoby usprawiedliwiony interes wieczystego użytkownika.

Jednakże w ocenie Sądu odwoławczego brak jest podstaw do przyjęcia, że słuszny interes powoda przemawia za dopuszczeniem wyjątku od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 u.g.n. i zaliczeniem wartości tych nakładów na poczet opłaty rocznej, ponieważ nakłady te nie służą do normalnego korzystania

z nieruchomości także w przyszłości przez jej właściciela czy kolejnego użytkownika wieczystego, a służą wyłącznie powodowi i jego klientom.

Nakłady te w ocenie Sądu Apelacyjnego nie są nakładami koniecznymi, bo zwiększają użyteczność tej nieruchomości wyłącznie dla powoda, a ponadto bo stanowią stworzenie rzeczy powoda (ogrodzenie placu, brama), który nie wykazał słusznego interesu przemawiającego za dopuszczeniem wyjątku od zasady z art. 33 ust. 2 u.g.n.

Sąd Apelacyjny uznał, że nakłady konieczne na użytkowaną wieczystość nieruchomości mogą zostać rozliczone w oparciu o art. 235 k.c. w zw. z art. 33 ust. 2 u.g.n., a powód nie wykazał swojego słusznego, usprawiedliwionego interesu pozwalającego dopuścić wyjątek od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 u.g.n. Ponadto nakłady poczynione przez powoda nie mogą być uznane za nakłady konieczne w rozumieniu art. 226 k.c.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części, tj. w punktach I i III, opierając skargę kasacyjną na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, wobec zarzutów błędnej wykładni wskazanych przepisów prawa materialnego ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016, poz. 2147, dalej „u.g.n.”).

Niewłaściwą wykładnię art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. uzasadniono błędnym przyjęciem, że zaliczeniu na poczet różnicy w opłatach rocznych podlegają nakłady „przydatne” właścicielowi lub kolejnemu użytkownikowi wieczystemu także w przypadku ewentualnej zmiany przeznaczenia użytkowanej wieczystość nieruchomości.

Ponadto wadliwość interpretacji tych przepisów uzasadniono przyjęciem przez Sąd, że poczynione przez powoda nakłady nie mogą podlegać zaliczeniu na poczet różnicy w opłatach, ponieważ „stanowią stworzenie rzeczy”, nawet w sytuacji, gdy były to nakłady konieczne spełniające przesłanki z art. 77 ust. 6 u.g.n.

Kolejny zarzut błędnej wykładni art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. uzasadniono wadliwym przyjęciem przez Sąd II instancji, że za rozliczeniem nakładów koniecznych przemawia słuszny interes, uzasadniający odstępianie od zasady z art.

33 ust. 2 u.g.n., podczas, gdy nie stanowi on samoistnej przesłanki, wymagającej wykazania przez powoda jej wystąpienia dla możliwości zastosowania art. 77 ust. 6 u.g.n.

Strona powodowa wniosła o uwzględnienie skargi i wydanie przez Sąd Najwyższy wyroku kasatoryjnego.

Z kolei strona pozwana, w swej odpowiedzi na skargę kasacyjną, wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, akcentując twierdzenie, że nakłady powoda są nakładami użytkowymi na grunt, bo umożliwiają jedynie korzystanie z budynku, a nie mają znaczenia dla samego gruntu i jako takie nie podlegają zaliczeniu w ramach aktualizacji opłaty rocznej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z mocy art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, biorąc jednak z urzędu pod rozwagę, w granicach zaskarżenia, wyłącznie nieważność postępowania. Rozpoznanie skargi kasacyjnej w granicach podstaw oznacza dokonanie oceny zarzutów naruszenia wskazanych w skardze przepisów prawa materialnego w ich brzmieniu obowiązującym w dacie wyrokowania przez Sąd drugiej instancji. W dacie tej obowiązywały przepisy zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) w brzmieniu przyjętym w jej tekście jednolitym opublikowanym w Dz.U. 2016 r, poz. 2147 i ich brzmienie będzie uwzględniane przy ocenie zarzutów skargi kasacyjnej powódki.

Powódka wystąpiła z roszczeniem o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z uwzględnieniem aktualizacji wysokości tej opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a to w następstwie wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta B. w 2008 r. wyłącznie wysokości dotychczasowej opłaty i propozycją ustalenia tej opłaty w nowej, wyższej wysokości.

Sąd Apelacyjny, z powołaniem się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r. (I CSK 343/15), uznał, że powódka nie wykazała swojego słusznego interesu przemawiającego za dopuszczeniem wyjątku od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 u.g.n. i zaliczeniem wartości poczynionych przez nią nakładów na poczet opłaty rocznej.

Skład orzekający w niniejszej sprawie nie podziela poglądu wyrażonego w uzasadnieniu powołanego wyroku Sądu Najwyższego (I CSK 343/15), że art. 33 ust. 2 u.g.n. wyraża zasadę, a przepisy art. 77 u.g.n., będące podstawą prawną dokonywania aktualizacji, są wyjątkiem od zasady. Zważyć należy, że o relacji „zasada - wyjątek od zasady” można mówić wówczas, jeżeli oba przepisy odnoszą się i dotyczą tożsamego przedmiotu regulacji. Tymczasem art. 33 ust. 2 u.g.n. kreuje roszczenia użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione obiekty w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego czy to z upływem okresu ustalonego w umowie, czy też w następstwie rozwiązania umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 u.g.n.). Natomiast przepisy art. 77 u.g.n. są podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej polegającej na zaliczeniu poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową, ale w ramach istniejącego nadal stosunku prawnego użytkowania wieczystego. W tej sytuacji przedmiot regulacji norm art. 33 ust. 2 i art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. nie jest tożsamy, bo każdy z przepisów odnosi się do odmiennego stanu faktycznego i kreuje nietożsame roszczenie użytkownika wieczystego: po wygaśnięciu stosunku prawnego użytkowania wieczystego - roszczenie o wynagrodzenie (art. 33 ust. 2), a w okresie trwającego nadal stosunku prawnego - roszczenie o dokonanie aktualizacji wysokości opłaty rocznej (art. 77 ust. 4 i 6).

Sąd Apelacyjny orzekający w niniejszej sprawie nie był związany dokonaną przez Sąd Najwyższy wykładnią prawa w innej w sprawie oznaczonej sygnaturą I CSK 343/15, ponieważ z mocy art. 398²⁰ k.p.c. wiążące Sąd drugiej instancji odnosi się wyłącznie do wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy w sprawie rozstrzyganej przez Sąd odwoławczy.

W ustalonym w tej sprawie stanie faktycznym będącym podstawą orzekania powódka dochodzi swojego roszczenia w sytuacji istniejącego nadal, a nie wygasłego, stosunku prawnego użytkowania wieczystego, a przedmiotem sporu jest ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z uwzględnieniem roszczenia powódki o dokonanie aktualizacji tej opłaty.

W tej sytuacji wyłącznie przepisy art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. są właściwą podstawą prawną dokonania oceny żądania powódki co do aktualizacji opłaty rocznej, polegającej na zaliczeniu wartości nakładów poniesionych przez powódkę na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a wyższą opłatą w nowej wysokości określonej przez stronę pozwaną.

Przepis art. 77 ust. 4 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania przez Sąd Apelacyjny, przewidywał zaliczenie wartości nakładów (bez wskazania ich kwalifikacji czy charakteru prawnego) poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Sąd Apelacyjny zaaprobował jako zasadne ustalenie, że powódka poczyniła na nieruchomości użytkowanej wieczyście nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w postaci wskazanej na s. 9 uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

W tej sytuacji dokonana wykładnia i w konsekwencji odmowa zastosowania art. 77 ust. 4 u.g.n., i to traktowanego jako wyjątek od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 u.g.n., a uzasadniona brakiem słusznego interesu wieczystego użytkownika, dowodzi zasadności zarzutu błędnej wykładni art. 77 ust. 4 u.g.n. Przepis ten jest samodzielną podstawą prawną dokonania aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i w jego brzmieniu w dacie orzekania przez Sąd Apelacyjny słuszny interes wieczystego użytkownika nie był ustawową przesłanką dla dokonania aktualizacji, której uwzględnienia domaga się powódka.

Zasadnym okazał się również zarzut błędnej wykładni art. 77 ust. 6 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie ferowania zaskarżonego wyroku.

Przepis ten nakazuje odpowiednio stosować jedynie zasadę, o której była mowa m.in. w ust. 4 art. 77 u.g.n., a zasadą tą jest zaliczanie na poczet różnicy w opłatach wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na nieruchomości. Odpowiednie stosowanie jedynie tej zasady z mocy art. 77 ust. 6 u.g.n. oznacza, że zaliczeniu na poczet różnicy w opłatach (aktualizacja opłaty rocznej) podlega wartość nakładów niezaliczonych po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, ale tylko nakładów koniecznych. Przesłankami zaliczenia wartości

dokonanych przez użytkownika wieczystego nakładów, ale jedynie nakładów koniecznych, są wyłącznie dwie kumulatywne przesłanki przesądzające o zastosowaniu art. 77 ust. 6 u.g.n.: a) wpływ nakładów - ale tylko o takiej kwalifikacji prawnej - na cechy techniczno-użytkowe gruntu i b) wzrost wartości nieruchomości gruntowej w następstwie ich poniesienia przez użytkownika wieczystego. Zaliczenia wartości nakładów koniecznych, poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową (aktualizacja opłaty rocznej) nie uzależnił zatem ustawodawca w art. 77 ust. 6 u.g.n. od przydatności rezultatów tych nakładów dla właściciela nieruchomości lub jej kolejnego użytkownika wieczystego.

Rację ma zatem strona skarżąca, że Sąd Apelacyjny nietrafnie uznał za mające podlegać zaliczeniu na poczet różnicy w opłatach tylko takie nakłady, które będą przydatne właścicielowi nieruchomości lub jej kolejnemu użytkownikowi wieczystemu w razie ewentualnej zmiany przeznaczenia użytkowanej nieruchomości w przyszłości. Przesłanka określonej podmiotowo przydatności tychże nakładów nie znajduje żadnego oparcia w art. 77 ust. 6 u.g.n.

Nie jest również trafna interpretacja Sądu odwoławczego, że nakłady na urządzenia zewnętrzne oraz ukształtowanie terenu (w tym ogrodzenie, brama) nie mogą podlegać zaliczeniu na poczet różnicy w opłatach, gdyż „stanowią stworzenie rzeczy”. W przepisie art. 77 ust. 6 u.g.n. nie jest bowiem istotny fizyczny efekt czy forma rezultatu poczynionych nakładów koniecznych, ale to, czy poniesione zostały nakłady konieczne, które zarazem wpłynęły na cechy techniczno-użytkowe gruntu, i czy w następstwie ich poniesienia wzrosła wartość tego gruntu. Fizyczna postać rezultatu poniesionych nakładów nie jest natomiast wymaganą przesłanką określoną w hipotezie interpretowanej normy art. 77 ust. 6 u.g.n.

W judykaturze dominuje stanowisko, że nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. są nakłady na grunt poniesione przez użytkownika wieczystego w celu korzystania z tego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Określona w tym przepisie zasada zaliczenia wartości nakładów koniecznych na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową ma jednak zastosowanie tylko do takich nakładów koniecznych, które wpływają na cechy techniczno-użytkowe gruntu użytkowanego wieczyście, także przez zmianę

jego właściwości geologicznych, o ile w ich następstwie wzrosła wartość tej nieruchomości gruntowej. To ostatnie kryterium wartościowe nie jest jednak ustawową podstawą kategoryzacji nakładów jako koniecznych, lecz jedynie przesłanką dokonania zaliczenia wartości nakładów o takim charakterze, a więc dokonania samej aktualizacji (wyrok SN z dnia 23 stycznia 2016 r., II CSK 69/15, niepubl.).

Ponadto kryterium zakwalifikowania nakładów do określonej kategorii jurystycznej zależy od rodzaju i przeznaczenia rzeczy (także przeznaczenia gruntu użytkowanego wieczysto w celu określonym umową) i w tym sensie ma charakter zmienny. Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. muszą jednak być wydatki podejmowane w celu utrzymania gruntu w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niego przez użytkownika wieczystego zgodnie z określonym w umowie sposobem korzystania i przeznaczeniem (uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 343/15, niepubl., wyrok SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, niepubl., wyrok SN z dnia 26 stycznia 2014 r., IV CSK 736/13).

Brak jest natomiast argumentów jurystycznych mających przesądzać o tym, że przepis art. 77 ust. 6 u.g.n. pozwala zaliczyć wartość tych jedynie nakładów koniecznych poniesionych przez wieczystego użytkownika, których rezultatem jest fizyczna lokalizacja powstałych efektów wyłącznie na nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Ich zlokalizowanie nawet na nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z nieruchomością gruntową użytkowaną wieczysto może służyć wzrostowi wartości tej ostatniej, a także ułatwiać możliwość prawidłowego wykonywania swych uprawnień przez użytkownika wieczystego zgodnie z ich treścią, umownie określonym sposobem korzystania z nieruchomości (art. 239 § 1 k.c.), a także celem i przeznaczeniem tej nieruchomości gruntowej (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, niepubl.).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

jw

r.g.