



Sygn. akt IV CSK 71/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej K. w G.
przeciwko Gminie Miasta G.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 10 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 maja 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

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

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 8 czerwca 2010 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział powódce Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w G. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i ustalił nową wysokość tej opłaty w kwocie 195.488,20 zł. Wskazał, że wartość gruntu uległa zmianie i zgodnie

z wyceną wynosiła w dacie aktualizacji 19.548.820 zł. Wysokość opłaty rocznej została ustalona jako 1% wartości gruntu, tj. 195.488,20 zł. Nowa opłata roczna miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 roku.

W wyniku odwołania strony powodowej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. (SKO) orzekło w dniu 16 lipca 2012 roku, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

Na skutek sprzeciwu pozwanej Gminy Miasta G. od orzeczenia SKO, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w G. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. apisaney w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. nr KW (...), stanowiącej działki o numerach: 115/4, 129/4, 128/4, 265/6, 244/6, 256/6, 264/6, 272/6, 238/6, 266/6, 269/6, 247/6 i 251/6, o łącznej powierzchni 3,9756 ha, będącej własnością Gminy Miasta G., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w G. jest uzasadniona i wynosi 120.000 zł oraz obowiązuje od dnia 1 stycznia 2011 roku. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość nieruchomości objętej aktualizacją opłaty rocznej. Ustalając tę wartość, Sąd Okręgowy oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą sądową M. B. i przyjął, że wynosi ona 12.000.000 zł, akceptując zastosowane przez biegłą „zaokrąglenie” tej wartości w dół, z uwagi na celowość uwzględnienia przy wycenie możliwości inwestycyjnych działek. W tej sytuacji wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu niekwestionowanej stawki 1%, wyniosła 120.000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że był władny samodzielnie ustalić odmienną wysokość podwyższonej opłaty rocznej w stosunku do wysokości zaproponowanej przez Gminę. Sąd nie podzielił tym samym stanowiska powódki, która twierdziła, że, w sytuacji niezaakceptowania wysokości opłaty rocznej oferowanej przez właściciela gruntu, Sąd zobligowany jest do pozostawienia jej w dotychczasowej wysokości.

Na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest uzasadniona w kwocie

15.902,40 zł za rok 2011, w kwocie 67.951,20 zł za rok 2012, w kwocie 120.000 zł za rok 2013; oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu skarżącej co do naruszenia art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 u.g.n., art. 77 ust. 1 u.g.n., art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c. i art. 24 ust. 1 zdanie 1 u.k.w.h. przez ustalenie aktualizacji spornej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla części nieruchomości gruntowej, obejmującej trzynaście działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości składającej się z ponad stu działek ewidencyjnych. Sąd Apelacyjny przyznał, że w świetle powołanych wyżej przepisów, aktualizacja opłaty rocznej powinna obejmować całą nieruchomość, a nie poszczególne działki ewidencyjne składające się na tę nieruchomość, jednak pomiędzy stronami niniejszego procesu nie była sporna okoliczność, że pozwana wypowiedziała powódce dotychczasową opłatę co do wszystkich działek ewidencyjnych obejmujących przedmiotową nieruchomość.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, taki sposób wypowiedzenia nie jest niezgodny z prawem, jeżeli w rezultacie działań właściciela gruntu wypowiedzeniem objęta zostaje, ze skutkiem na tę samą datę, cała nieruchomość stanowiąca duży zbiór działek ewidencyjnych wpisanych do jednej księgi wieczystej. Przyjęty przez pozwaną sposób działania przy wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej ma jedynie walor praktyczny, dotyczy metody działania, a nie treści podejmowanej czynności, której istotą jest dostarczenie adresatowi oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej i zaproponowaniu nowej wysokości opłaty rocznej, które w gruncie rzeczy odnosiło się do wszystkich części składowych nieruchomości, a jedynie technicznie ujęte zostało w kilku odrębnych pismach, bezspornie doręczonych powódce. Wielość i różnorodność przeznaczenia działek ewidencyjnych wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości i tak powodowałyby konieczność odrębnego ustalania ich wartości zależnie od ich funkcji. W ocenie Sądu Apelacyjnego rozwiązanie przyjęte w tym zakresie przez pozwaną jest racjonalne i ostatecznie spełnia wymogi określone w art. 78 ust. 1 u.g.n.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego w zakresie oceny dowodu z opinii biegłej M. B. Wycena została dokonana przez biegłą przy użyciu metody korygowania ceny średniej i obejmuje wartość nieruchomości aktualną w dacie doręczenia powódce wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, tj. w czerwcu 2010 roku. Ustalona w ten sposób wartość spornej nieruchomości jest o ok. 38% niższa od wartości wynikającej z operatu Anny Utrackiej, sporządzonego na zlecenie pozwanej do celu przeprowadzenia procedury aktualizacyjnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjęte kryteria wyceny zostały przekonująco objaśnione przez biegłą w opiniach pisemnych, a także na rozprawie. Zaskarżony wyrok podlegał jednak zmianie, gdyż Sąd Okręgowy nie uwzględnił, że w sprawie ma zastosowanie art. 77 ust. 2a u.g.n. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110). Zgodnie zaś z tymi przepisami, jeżeli zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, ustalona opłata roczna obowiązuje dopiero od trzeciego roku, a przez dwa lata od aktualizacji opłatę ustala się według wskazań zawartych w art. 77 ust. 2a u.g.n. Stosując tę normę prawną, Sąd Apelacyjny dokonał odpowiedniej korekty wyroku Sądu I – ej Instancji, ustalając wymiar opłat zgodnie z przewidzianymi w niej wymaganiami.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną złożyła strona powodowa, zaskarżając go w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) skarżąca zarzuciła naruszenie art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n., 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 u.g.n., art. 77 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., art. 78 ust. 1 i ust. 2 u.g.n., art. 80 ust. 1 i ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c., art. 58 § 1 k.c. i art. 24 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) skarżąca zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. Na tej podstawie wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi pozwany wnosił o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem niniejszej sprawy jest aktualizacja opłat rocznych za wieczyste użytkowanie trzynastu działek geodezyjnych, stanowiących fragment jednej, dużej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr KW (...). Przed Sądem Najwyższym toczyły się już dwie sprawy pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie aktualnych opłat do innych fragmentów tej nieruchomości, zakończone orzeczeniami kasatoryjnymi. Sąd Najwyższy w obu tych sprawach podtrzymał, co do zasady, stanowisko prawne wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, zgodnie z którym aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania powinna obejmować całą nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta. Jednocześnie uznał, że nie oznacza to, iż wypowiedzenie przez właściciela nieruchomości, zmieniające dotychczasową wysokość opłaty, musi nastąpić na podstawie jednego oświadczenia. Można tego dokonać partiami, przez złożenie stosownych oświadczeń odnoszących się do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o określonym gospodarczo – funkcjonalnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu, a tym samym i o różnej wartości rynkowej. Takie wypowiedzenia, odnoszące się do pogrupowanych funkcjonalnie działek ewidencyjnych, pozostaną skuteczne, jeżeli obejmą całą nieruchomość; należy je bowiem traktować w sposób unitarny, jako składające się na jedno wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej w stosunku do całej nieruchomości.

Podzielając ten pogląd prawny, należy uznać odmienne stanowisko skarżącej w tej kwestii za nieuzasadnione, skoro, według ustaleń Sądu, pozwana wypowiedziała powódce dotychczasową opłatę co do wszystkich działek ewidencyjnych składających się na nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej (...).

Mimo to, zaskarżone orzeczenie nie może się ostać. W uzasadnieniu wyroku w sprawie IV CSK 201/15 Sąd Najwyższy trafnie zwrócił uwagę, że Sąd Odwoławczy nie ocenił, czy i w jakiej mierze zastosowany przez stronę pozwaną sposób szacowania partiami, obejmującymi pogrupowane działki ewidencyjne, miał wpływ na ustalenie ostatecznej wysokości uaktualnianej opłaty rocznej od całej nieruchomości. Dodać należy, że ustalenie tej okoliczności jest możliwe po zasięgnięciu uzupełniającej opinii biegłej w tym zakresie. Natomiast

kwestionowanie tej opinii przez skarżącego co do wyceny poszczególnych działek jest nieskuteczne. Powódka nie wykazała bowiem, że biegła naruszyła prawne podstawy i przesłanki, uregulowane w art. 77 i nast. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U 2004, Nr 207, ze zm.), którymi obowiązana była kierować się przy dokonywaniu tej wyceny. W tej sytuacji zarzuty procesowe skargi kasacyjnej, sprowadzające się do kwestionowania tej opinii biegłej, nie mogły być uwzględnione (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Uwzględniając powyższe i kierując się wymogiem zachowania jednolitości orzecznictwa, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398/15 w zw. z art. 108 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

R. G.