



Sygn. akt IV CSK 731/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

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 7 września 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 czerwca 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt 2 - 4 i w tym zakresie sprawę
przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W dniu 8 czerwca 2010 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział stronie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w G. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (10 739,40 zł) z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G., obejmującego działki nr 36/3, 48/3, 117/4, 126/4, 154/29, 241/6, 54/7, 240/6 i 230 o łącznej powierzchni 53 697 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta nr [...] i zaproponował nową wysokość w kwocie 141 625,40 zł, począwszy od 1 stycznia 2011 r.

W wyniku odwołania strony powodowej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. (SKO) orzekło, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

Strona pozwana Gmina Miasta G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 r., Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntowych położonych w G., oznaczonych numerami ewidencyjnymi 36/3, 48/3, 117/4, 126/4, 154/29, 241/6, 54/7, 240/6 i 230 o łącznej powierzchni 53 697 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta nr [...] wynosi: za rok 2011 - 21 478, 80 zł, za rok 2012 - 64 904,57 zł, a od stycznia 2013 r. 108 330,34 zł. Oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2 617,75 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że przedmiotowe działki stanowią część z większej liczby działek objętych księgą wieczystą [...]. Sąsiadują ze sobą i są zajęte pod tereny komunikacyjno-rekreacyjne i zagospodarowane na jezdnie, chodniki, schody, tereny zielone oraz rekreacyjne na Osiedlu K. II-III. Część z nich obejmuje niezagospodarowane skarpy. Teren tych działek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego G., przyjętym uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta G. z dnia 27 lutego 2008 r., grunty te położone są w strefie miejskiej na obszarze oznaczonym symbolem M2, M2U – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, co jest zgodne z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Prezydent Miasta G. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, co do wszystkich działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą [...].

Rynkowa wartość działek będących przedmiotem procesu, według cen aktualnych na czerwiec 2010 r. wynosi 10 833 034 zł. Ustalenia w tej materii Sąd pierwszej instancji poczynił w oparciu o opinię biegłej sądowej I. O.

W rozważaniach prawnych, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że zachodziły podstawy do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, ale w niższej kwocie niż wskazania w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta G. Poza tym, zważywszy na dotychczasową i zaktualizowaną wysokość opłaty, w sprawie miał zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2015, poz. 1774 ze zm., dalej u.g.n.).

W ocenie Sądu pierwszej instancji, przyjęty przez stronę pozwaną sposób wypowiedzenia opłaty rocznej kilkudziesięcioma oświadczeniami co do różnych części nieruchomości, jakkolwiek nieprawidłowy, to jednak nie spowodował ich nieważności, czy bezskuteczności, gdyż nie miał wpływu na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego całej nieruchomości. Strona pozwana wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną odnośnie do wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości objętej tą samą księgą wieczystą, zaś poszczególne działki nie zostały potraktowane wybiórczo.

Apelację wniosła strona powodowa. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego jedynie w zakresie kosztów procesu, oddalając apelację w pozostałej części.

Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i w pełni podzielił dokonaną przez ten Sąd ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Rozważając zarzuty skierowane przeciwko podstawie faktycznej wyroku, wskazał, że brak w opinii biegłej szczegółowego opisu charakterystyki nieruchomości przyjętych do porównania o cenie minimalnej i cenie maksymalnej, nie miało wpływu na prawidłowość dokonanej wyceny. Uznał za wystarczające wyjaśnienia biegłej, że obiekty porównawcze wybrano spośród nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych w planie miejscowym, decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową, sprzedanych w badanym okresie lub spośród nieruchomości niezabudowanych o powierzchni od 15 m² do 168 m².

Oceniając sposób dokonanego przez stronę pozwaną wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd drugiej instancji uznał go za prawidłowy. Zwrócił uwagę na okoliczność, iż przedmiotowa nieruchomość obejmuje ponad sto odrębnych działek geodezyjnych, niezwiązanych ze sobą lokalizacyjnie i funkcjonalnie, a wobec tego niemożliwe było dokonanie jednej wyceny takiej nieruchomości. Podzielenie wypowiedzenia na poszczególne zestawy działek było wynikiem sporządzenia kilkudziesięciu opinii odnośnie do jednej nieruchomości gruntowej. Sąd Apelacyjny przywołał wyjaśnienie biegłej sądowej, wedle którego ustalając wartość całej nieruchomości, wyceniałaby poszczególne działki.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, strona powodowa zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, z wyjątkiem orzeczonego sprostowania wyroku Sądu Okręgowego w zakresie oznaczenia powodowej Spółdzielni.

Zarzuciła: naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. przez brak wyjaśnienia przyczyn pominięcia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, obejmującej przedstawienie przez biegłą materiałów źródłowych, stanowiących podstawę ustalenia wagi cechy „sposób zagospodarowania” oraz w zakresie podania charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej; art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez brak rozpoznania wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, obejmującej przedstawienie przez biegłą materiałów źródłowych, stanowiących podstawę ustalenia wagi cechy „sposób zagospodarowania” oraz w zakresie podania charakterystyk nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej; naruszenie prawa materialnego tj. art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 67 ust. 1, art. 72 ust. 1, 3 i 4, art. 77 ust. 1

i 3 u.g.n. w zw. z art. 46 k.c., art. 58 § 1 k.c. i art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż Prezydent Miasta G., składając oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek 36/3, 48/3, 117/4, 126/4, 154/29, 241/6, 54/7, 240/6 i 230, dokonał wypowiedzenia opłaty nie dla części nieruchomości, lecz łącznie z wypowiedzeniami dotyczącymi pozostałych działek zapisanych w tej księdze wieczystej jako wypowiedzenie opłaty dla całej nieruchomości, a tylko dokonane w etapach związanych z potrzebą sporządzenia wyceny poszczególnych działek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pierwszy z zarzutów naruszenia prawa procesowego nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem Sąd drugiej instancji w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku wyjaśnił przyczyny pominięcia wniosku dowodowego.

Trafny okazał się natomiast drugi z zarzutów skierowanych przeciwko podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, tj. art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c., w tej części, w jakiej strona powodowa kwestionuje przyjętą przez biegłą sądową metodę wyceny przedmiotu postępowania oraz prawidłowość poczynionych na podstawie jej opinii przez sądy *meriti* ustaleń faktycznych co do wartości nieruchomości gruntowej, która to okoliczność mogła mieć istotny wpływ na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sporne w tej sprawie wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dotyczyło części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], w zakresie odpowiadającym dziewięciu działkom ewidencyjnym. Jak wynika z ustaleń faktycznych Sądów obu instancji, strona pozwana co do pozostałych kilkudziesięciu działek ewidencyjnych wchodzących w skład tej nieruchomości dokonała również wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w kilkunastu oświadczeniach.

Sądy obu instancji określając wartość objętej wypowiedzeniem części nieruchomości dokonały zsumowania wartości rynkowej dziewięciu działek ewidencyjnych, przy czym każda z tych działek była odrębnie szacowana. Błąd ten miał wpływ na prawidłowość zastosowania prawa materialnego, bowiem

aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odnosi się do nieruchomości gruntowej, a nie do poszczególnych działek gruntowych, co wynika wprost z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 73 ust. 1, 77 ust. 1, art. 78 ust. 1). Tak samo, jeśli chodzi o zasady wyceny przedmiotu użytkowania wieczystego, ustawodawca odwołuje się do pojęcia nieruchomości (art. 4 pkt 6 u.g.n. w zw. z art. 149 i n. u.g.n.).

O prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12, nie publ. oraz powołane tam orzecznictwo). Kluczowe w tej materii są funkcjonujące na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu. Zgodnie z art. 4 pkt 1 u.g.n., przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Z kolei działka gruntu to niepodzielna, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej (art. 4 pkt 3). Sąd Okręgowy w sentencji wyroku (pkt I), od którego Sąd Apelacyjny oddalił apelację, określił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od działek gruntowych, a nie od części nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych.

Zawarta w art. 4 pkt 1 powołanej ustawy legalna definicja nieruchomości pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności - oraz art. 24 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U z 2016, poz. ze zm. dalej u.k.w.h). Jeżeli księga wieczysta obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną, to w sensie prawnym istnieje jedna nieruchomość. Przedmiot użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym tą księgą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, BSN z 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24).

Sąd drugiej instancji przyjąwszy, iż oceniane w tej sprawie wypowiedzenie odnosi się do dziewięciu działek ewidencyjnych stanowiących część z większej

liczby działek ewidencyjnych objętych jedną księgą wieczystą, powinien był potraktować te dziewięć działek oraz ich obszar jako całość, tym bardziej że jak wynika z ustaleń faktycznych, działki te graniczą ze sobą. W związku z zastosowaną metodą wyceny, należało więc brać do porównania nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n., tj. porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Chodziło więc o nieruchomości zbliżone m.in. obszarowo do łącznej powierzchni dziewięciu działek ewidencyjnych. Biegła sądowa podkreślała, że na wartość nieruchomości ma wpływ m.in. powierzchnia, konfiguracja lub kształt. Przyjęty przez biegłą sposób wyceny poszczególnych działek ewidencyjnych, a nie całego kompleksu objętego spornym oświadczeniem o wypowiedzeniu, doprowadził do różnych cen 1m² każdej z tych działek ewidencyjnych.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego odnotować trzeba, że zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przedstawiając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości. Do wypowiedzenia dołącza się informacje o wartości nieruchomości.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13 (OSNC 2013, nr 12, poz. 138), wyjaśnił, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Jednakże z zasady „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość” nie wynika obligatoryjna jednakowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste. W szczególności różnice mogą powstać w odniesieniu do współużytkowania wieczystego, gdy tylko część współużytkowników wieczystych podjęła z pozytywnym rezultatem działania kwestionujące zasadę aktualizacji lub jej wysokości. Wówczas w stosunku do tej samej nieruchomości może obowiązywać kilka opłat rocznych o różnej wysokości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, nie publ.).

W przypadku, gdy nieruchomość gruntowa składa się z większej liczby działek gruntowych, objętych jedną księgą wieczystą, aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego także powinna dotyczyć całej nieruchomości gruntowej. Nie oznacza to, aby w każdym takim wypadku zmiana wysokości opłaty musiała nastąpić na podstawie jednego oświadczenia właściciela nieruchomości o wypowiedzeniu. Może mieć miejsce w częściach, o ile jest to uzasadnione właściwościami danej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 201/15, nie publ.). Zatem jeżeli poszczególne części nieruchomości mają różną wartość rynkową, właściciel może dokonać wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej na dwa sposoby. Pierwszy z nich polega na złożeniu jednego oświadczenia o wypowiedzeniu, obejmującego całą nieruchomość, w którym określi kwotę nowej opłaty ze wskazaniem sposobu jej wyliczenia, w tym wartości poszczególnych jej części.

Dopuszczalny jest też w takim stanie faktycznym drugi sposób wypowiedzenia, który polega na złożeniu stosownych oświadczeń odnoszących się do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o odmiennym gospodarczo-funkcjonalnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu, co rzecz jasna ma wpływ na ich zróżnicowaną wartość rynkową. Wówczas oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotyczące poszczególnych części nieruchomości gruntowej należy traktować w sposób unitarny, jako składające się na jedno wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do całej nieruchomości gruntowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 201/15, nie publ.). Suma tych oświadczeń o wypowiedzeniu powinna odzwierciedlać wartość całej nieruchomości i w konsekwencji wysokość nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W związku z tym, co do zasady przyjęty przez stronę pozwaną sposób wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, poprzez złożenie dwudziestu oświadczeń dotyczących poszczególnych części przedmiotowej nieruchomości gruntowej, których suma odnosiła się do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], nie powoduje nieważności

całego wypowiedzenia, w tym oświadczenia dotyczącego tej części nieruchomości gruntowej, która stanowi przedmiot niniejszego procesu. Tezy przeciwnej nie można wyprowadzać z art. 73 ust. 1 u.g.n., który reguluje zasady ustalania jednolitej stawki procentowej, jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel. Podłożem sporu w tej sprawie nie jest bowiem kwestia stawki procentowej.

Dlatego podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego zmierzający do zakwestionowania ważności dokonanego przez stronę pozwaną wypowiedzenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd drugiej instancji naruszył natomiast wskazane w skardze kasacyjnej przepisy prawa materialnego (art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n., art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n.), gdyż nie dokonał merytorycznej weryfikacji zastosowanych przez stronę pozwaną kryteriów, w oparciu o które nastąpiło wyodrębnienie kompleksu dziewięciu działek ewidencyjnych i złożenie odrębnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W szczególności nie zostało wyjaśnione, czy istotnie ta część nieruchomości gruntowej wartościowo ze względu na położenie, zagospodarowanie i pełnione funkcje cechuje się odrębnością w stosunku do innych części nieruchomości gruntowej, ujętych w pozostałych oświadczeniach o wypowiedzeniu, która to odrębność w dodatku implikuje różną wartość rynkową. Zwracał na to już uwagę Sąd Najwyższy w powołanym kasatoryjnym wyroku z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 201/15 rozstrzygającym skargę kasacyjną od wyroku orzekającego o wysokości opłaty odnośnie do innej części przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Można przy tym zauważyć, że spory pomiędzy wieczystym użytkownikiem a właścicielem nieruchomości co do wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej objętej jedną księgą wieczystą, w razie zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, poprzez oświadczenia dotyczące jej poszczególnych części i wniesienia sprzeciwu od orzeczeń SKO, powinny być rozpoznawane w ramach jednego postępowanie sądowego,

w którym sąd miałby możliwość dokonania w oparciu o jednolite kryteria wyceny wartości całej nieruchomości gruntowej oraz zweryfikowania przyjętych przez właściciela podstaw faktycznych, w oparciu o które dokonał wypowiedzenia częściami co do poszczególnych części nieruchomości gruntowej.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

aj

eb