



Sygn. akt I CSKP 81/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Mariusz Łodko (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta W.
przeciwko S. w W. uprzednio P. w W.
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej O. S.A.
z siedzibą w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 28 września 2021 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 25 października 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Prezydent m. W. wniósł o zasądzenie od P. w W. kwoty 610 206,24 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 237 962,52 zł od 1 kwietnia 2012 r., 227 794,09 zł od 3 kwietnia 2013 r. i od 144 449,63 zł od 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 10 maja 2017r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 219 934,16 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 104 069,75 zł od 1 kwietnia 2012 r., 95 424,87 zł od 3 kwietnia 2013 r. i od 20 439,54 zł od 1 kwietnia 2014 r. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Wyrokiem z 25 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda. Podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji, zgodnie z którymi, na podstawie decyzji Wojewody (...) nr (...) z 6 grudnia 2002 r. P. w W. nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [...] o powierzchni 77 518 m², która w kolejnych latach uległa podziałowi, na działki: nr [...]1, nr [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7 i [...]8. W latach 2012 - 2014 pozwany zawierał umowy najmu pomieszczeń biurowych i magazynowych w budynkach znajdujących się na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z wyjmował części nieruchomości, między innymi na parkingi. W piśmie z 13 grudnia 2006 r. powód ustalił stawkę procentową w wysokości 3% i określił wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2007 r. dla części nieruchomości wykorzystywanych do działalności pozastatutowej pozwanego. Dla nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr [...]1 i [...]2 opłatę ustalono na 27,19 zł za m², a dla działek nr [...]7 i [...] 8 (według numeracji na 13 grudnia 2006 r.) - 22,70 zł za m². Stawkę procentową dla obu opłat określono na poziomie 3% wartości nieruchomości gruntowych, które oszacowano odpowiednio na kwoty 32 784 850 zł (działka [...]1 i [...]2) oraz 37 479 147 zł (działka [...]7 i [...]8). Uprzednio, tj. w latach 2005 - 2006 dla działek nr [...], [...]2 i [...]9 (obecnie [...]7 i [...]8) opłatę roczną określono na poziomie 237,21 zł i 235,91 zł.

W ramach rozliczenia opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, 12 czerwca 2013 r. pozwany zapłacił kwotę 3 826,80 zł, którą została zaliczona na poczet opłaty za 2012 r. w następującej proporcji: 3 310,38 zł tytułem należności głównej 516,41 zł na odsetki za opóźnienie. Tego samego dnia pozwany wpłacił dodatkowo kwotę 3 394,09 zł, którą powód uwzględnił w ramach opłaty za 2013 r. - 3 310,38 zł tytułem należności głównej i kwotę 83,71 zł tytułem odsetek za opóźnienie. Rozliczenie było zgodne ze wskazaniem na przelewach. W piśmie z 16 maja 2014 r. pozwany przekazał do Zarządu Mienia Skarbu Państwa dane

dotyczące powierzchni nieruchomości wykorzystywanych do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1383, dalej także: „u.i.b.”) według stanu na dzień 31 marca w latach 2012-2014, wskazując jednocześnie powierzchnię nieruchomości wykorzystywanych wyłącznie na działalność określoną w art. 2 ust. 1-3 ww. u.i.b. W załączonym do pisma zestawieniu pozwany sprecyzował poszczególne wartości powierzchni budynków zajętych na działalność inną niż określona w art. 2 ust. 1-3 u.i.b., powierzchnię działki zajętej na prowadzenie działalności innej niż określona w art. 2 ust. 1 - 3 u.i.b., która nie jest związana z powierzchnią budynków zajętych na działalność określoną w art. 2 ust. 4 u.i.b. Na podstawie takiego zestawienia powód naliczył opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za część nieruchomości położonych w W. przy ul. J. oznaczonych jako działki nr [...]1, [...]2, [...]10, [...]11 o łącznej powierzchni 68 641 m², przyjmując stawkę dla części nieruchomości wykorzystywanej przez pozwanego wyłącznie do działalności gospodarczej. Do rozliczenia powód przyjął również udział w gruncie, odpowiadający stosunkowi powierzchni wynajętej w budynku posadowionym na nieruchomości do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce. Opłata została określona w wysokości: 241 272,90 zł za rok 2012, 231 104,47 zł za rok 2013 i 144 449,63 zł za rok 2014.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd Okręgowy prawidłowo uwzględnił powództwo tylko w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu jedynie do gruntu będącego przedmiotem najmu oraz jedynie za okres faktycznego wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż wynikający z podstawowej działalności pozwanego przyjmując, że w pozostałym okresie nieruchomość mogła być wykorzystywana na cele statutowe pozwanego. W ocenie Sądu Apelacyjnego obciążanie pozwanego opłatami za okresy, w których grunt nie był wynajmowany nie znajdowało żadnego uzasadnienia i oparcia w przepisach prawa. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, że na podstawie art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021, poz. 1899 ze zm., dalej także: „u.g.n.”) użytkownik wieczysty ponosi między innymi opłaty roczne za nieruchomość gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste. Pozwany jako jednostka badawczo-

rozwojowa zwolniony był z tych opłat na podstawie art. 20 ust. 1 u.i.b., z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4. Zwolnienie nie dotyczy działalności instytutu innej niż wymieniona w ust. 1-3, która jest wyodrębniona pod względem finansowym i rachunkowym z działalności, o której mowa w ust. 1-3. Wykorzystywanie części nieruchomości przez pozwanego przez wynajem podmiotom trzecim w celu osiągnięcia zysku, w sposób zorganizowany, rozliczanie się z najemcami na podstawie faktur VAT oraz składanie przez pozwanego deklaracji podatkowych obejmujących informację o wynajętych powierzchniach, uzasadniało przekonanie o prowadzeniu w tym zakresie przez pozwanego działalności gospodarczej. Działalność taka nie mieści się w zakresie podstawowej działalności statutowej pozwanego, określonej w art. 2 ust. 2 i 3 u.i.b.

Wysokość opłaty rocznej dla nieruchomości wykorzystywanych na inne cele niż statutowe pozwanego była ustalona w oparciu o aktualizację opłaty dokonaną pismem z 13 grudnia 2006 r., którym określono stawkę procentową (3%) i nową wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, począwszy od 1 stycznia 2007 r. przy przyjętej wartości nieruchomości w wysokości 32 784 850 zł (nr [...]1 i [...]2) oraz 37 479 147 (nr [...]7 i [...]8). Oprócz wskazania sposobu obliczenia opłaty i informacji o miejscu, w którym pozwany mógł zapoznać się z operatem szacunkowym, na podstawie którego ustalono wartość nieruchomości, pismo zawierało pouczenie o możliwości odwołania się jeżeli aktualizacja opłaty była nieuzasadniona albo była uzasadniona w innej wysokości. Pozwany z możliwości odwołania nie skorzystał.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniósł powód. Zaskarżając wyrok w całości, zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 20 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 4 u.i.b. i art. 238 k.c. w zw. z art. 77 ust. 1, art. 71 ust. 4 i art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. w zw. z art. 20 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 4 u.i.b., jak też przepisów prawa procesowego: art. 328 §2 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. art. 382 k.p.c. i art. 378 §1 k.p.c. Domagał się uchylecia i zmiany wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) poprzez uwzględnienie apelacji i zmianę wyroku Sądu Okręgowego w W. w punkcie II i IV przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 390 272,08

zł wraz z odsetkami, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sformułowane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa procesowego (art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. art. 382 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c.), polegające na niewyjaśnieniu dostatecznie podstaw prawnych i faktycznych związanych z zarzutami apelacyjnymi, faktycznie sprowadzają się do tezy, że Sąd II instancji błędnie powołał stanowisko powoda w uzasadnieniu wyroku, co mogło zadecydować o negatywnym rozstrzygnięciu sprawy. Powoływanie własnych twierdzeń podnoszonych w postępowaniu rozpoznawczym oraz wniosków Sądu II instancji zawartych w uzasadnieniu wyroku, po pierwsze, nie pozwala na odniesienie się do zarzutu, jakie podstawy prawne i faktyczne zostały niedostatecznie wyjaśnione w postępowaniu odwoławczym. W szczególności, że o prawidłowej ocenie prawnej rozstrzygnięcia decydują motywy którymi kierował się Sąd II instancji, a nie czy dokładnie opisywał twierdzenia strony. Autor skargi pomija, że ostatecznie sąd II instancji prawidłowo określił istotę sporu między stronami, która co do meritum sprowadzała się do wykładni przepisu art. 2 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 u.i.b. w aspekcie możliwości dochodzenia opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, na którym znajduje się budynek wykorzystywany do działalności określonej w tym przepisie, w tym w sytuacji, gdy jedynie część pomieszczeń w budynku jest wykorzystywana na działalność inną, niż określoną w art. 2 ust. 1-3 u.i.b. Po drugie, rozpatrując podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa procesowego, zgodnie z utrwalonymi poglądami orzecznictwymi Sądu Najwyższego uchybienie art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. (w brzmieniu przed 7 listopada 2019 r.) może być uwzględnione jedynie wyjątkowo, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało sporządzone w sposób wykluczający przeprowadzenie efektywnej kontroli kasacyjnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, z 16 grudnia 2015 r., IV CSK 149/15, z 17 grudnia 2015 r., I CSK 1028/14, z 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, z 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17, z 5 października 2018 r., I CSK 608/17 i z 27 lutego 2019 r., II CSK 16/18 oraz przywołane tam dalsze orzecznictwo). Dotyczy to m.in. sytuacji, w której

uzasadnienie to nie pozwala na stwierdzenie, czy sąd odwoławczy uczynił zadość wynikającemu z art. 378 § 1 k.p.c. nakazowi rozpatrzenia wszystkich zarzutów i wniosków apelacji (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 14 września 2017 r., V CSK 666/16 i z 26 kwietnia 2019 r., V CSK 104/18). Takie wnioski nawet nie wynikają z uzasadnienia zarzutu podniesionego w skardze kasacyjnej. Nadto ograniczają się jedynie do podnoszonych przez skarżącego wątpliwości, że wskazane uchybienia mogły zadecydować o negatywnym rozstrzygnięciu sprawy. W takim wypadku podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego są chybione, a korekta stanowiska Sądu II instancji może nastąpić wyłącznie w ramach ewentualnie trafnie postawionych zarzutów dotyczących naruszenia zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Ponadto, Sąd Apelacyjny przedstawił podstawę faktyczną i prawną swojego rozstrzygnięcia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jeżeli sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia sądu pierwszej instancji, powinien ustosunkować się do wszystkich zarzutów apelacji i wyjaśnić, dlaczego zarzuty te uznał za nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne i dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię zastosowanych przepisów prawa i przyjął je za własne, odnosząc się wyczerpująco do zarzutów apelacji. Skarżący natomiast nie przedstawił przekonującego wyводу na uzasadnienie zarzutu, w szczególności, że obraza powołanych w skardze kasacyjnej przepisów postępowania może stanowić jej usprawiedliwioną podstawę wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie ma wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną. Zwrócić również należy uwagę, że zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., zarzut naruszenia przepisów postępowania tylko wtedy jest skuteczny, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co z reguły nie jest możliwe w przypadku błędów uzasadnienia wyroku, które sporządzane jest już po wydaniu orzeczenia, a więc jego wadliwe sporządzenie nie może mieć wpływu na treść orzeczenia. Przytoczone w skardze kasacyjnej uzasadnienie wpływu powołanego naruszenia przepisów prawa procesowego na wynik sprawy ogranicza się do twierdzenia autora skargi, że „wpływ na rozstrzygnięcie wydaje się istotny”. Wyłącznie arbitralne stwierdzenie skarżącego, że zarzucane uchybienia miały istotny wpływ na wynik

sprawy nie jest wystarczające, bowiem skarga kasacyjna powinna wskazywać, co świadczy o tym (z czego wynika), że zarzucane uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 5 lutego 2002 r., II CKN 967/00).

Ubocznie dodać należy, że z treści uzasadnienia skargi kasacyjnej nie wynikają motywy naruszenia art. 382 k.p.c., a kognicja Sądu Najwyższego nie obejmuje poszukiwania uzasadnienia podstawy kasacyjnej nieoznaczonej wprost w skardze, gdyż do skarżącego należy wytyczenie kierunku i przedmiotu kontroli kasacyjnej. Przepis ten ma charakter ogólnej dyrektywy, określa podstawy rozstrzygnięcia sądu odwoławczego, w oparciu o materiał zebrany w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Postawienie zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c., może być usprawiedliwiona tylko wyjątkowo, jeżeli skarżący wykaże, że sąd II instancji bezpodstawnie pominął część zebranego materiału oraz że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2012 r., IV CSK 89/12), a takich argumentów brak jest w uzasadnieniu zarzutu.

Chybione są również zarzuty naruszenia prawa materialnego. Zgodnie z art. 233 k.c., użytkowanie wieczyste, które może powstać na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jest prawem rzeczowym, którego istota polega na tym, że użytkownik wieczysty może - z wyłączeniem innych osób - korzystać z gruntu, na którym ustanowiono użytkowanie wieczyste, oraz rozporządzać tym prawem. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 k.c.). Przy czym, jak stanowi art. 235 § 2 k.c., przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W ramach stosunku prawnego łączącego użytkownika wieczystego z właścicielem gruntu, użytkownik wieczysty przez czas trwania tego prawa ma obowiązek uiszczać opłatę roczną (art. 238 k.c.), która jest opłatą za możliwość korzystania przez użytkownika

wieczystego z gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach określonych w art. 233 k.c. Uiszczana przez użytkownika wieczystego opłata roczna nie jest natomiast powiązana z korzystaniem przez użytkownika wieczystego z powierzchni budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, mimo że należy się także od powierzchni gruntu zajmowanego przez posadowione na nim budynki. Uzasadnione jest to treścią przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Z brzmienia art. 72 ust. 1 u.g.n. wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Budynki oraz ich powierzchnie wpływają na cenę całej nieruchomości, ale nie są uwzględniane przy obliczaniu opłat rocznych, gdyż tu uwzględnia się tylko cenę gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Natomiast wysokość stawek procentowych uwzględnianych przy obliczaniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jako nieruchomość gruntowa została oddana i jest określana w przedziale od 0,3% ceny do 3% wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 u.g.n.).

Wyjątkiem do tej regulacji jest art. 20 u.i.b., na podstawie którego instytut badawczy zwolniony jest z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b. Zwolnienie z opłat za użytkowanie wieczyste nie dotyczy więc działalności instytutu innej niż wymienionej w ust. 1-3 (tzw. działalność podstawowa instytutu). Działalność taka powinna być wyodrębniona pod względem finansowym i rachunkowym z działalności, o której mowa w ust. 1-3 u.i.b. Ustawodawca przyjął, że w zakresie w jakim nieruchomość gruntowa wykorzystywana jest przez instytuty wyłącznie na inną niż podstawowa, w tym na działalność zarobkową, gospodarczą, wykraczającą poza działalność statutową instytutu, zwolnienie od uiszczenia opłat rocznych nie przysługuje.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przepisy określające wysokość opłat rocznych, które zobowiązany jest uiszczać użytkownik wieczysty przez czas trwania jego prawa, w tym art. 71 ust. 1 i 4, art. 72 ust. 1 i 3 oraz art. 20 ust. 1 u.i.b. mają charakter bezwzględnie obowiązujący i powinny podlegać

wykładni ścisłej, gdyż określają wysokość świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym na rzecz podmiotów publicznych będących właścicielami nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Określając wysokość tych opłat, nie można więc uwzględniać czynników, które nie wynikają z tych przepisów. W art. 20 ust. 1 u.i.b. ustawodawca posłużył się pojęciem „części gruntów” wykorzystywanych „wyłącznie” przez instytuty badawcze do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 tej ustawy. Dotyczy więc to powierzchni gruntu lub gruntów (działek wyodrębnionych geodezyjnie) oddanych w użytkowanie wieczyste faktycznie wykorzystywanych wyłącznie do tej działalności. Na wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie może natomiast wpływać współczynnik (udział) powierzchni wykorzystywanej w budynkach na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., w stosunku do powierzchni użytkowej budynków posadowionych na nieruchomościach, odnoszony następnie do powierzchni pozostałej części gruntu z pominięciem tej części gruntu, która jest wykorzystywana przez pozwanego na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b. Uwzględnienie tych czynników oznaczałoby bowiem, że na wysokość rocznych opłat należnych właścicielowi gruntu od użytkownika wieczystego będącego instytutem badawczym miałyby wpływ nie tylko powierzchnia gruntu wykorzystywana na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., lecz pośrednio także wielkość powierzchni budynków niestanowiących własności właściciela gruntu, lecz użytkownika wieczystego. Zastosowanie tej metody prowadzi także do takiego skutku, że wysokość opłat rocznych ustalana byłaby także od części gruntów, które nie są wykorzystywane wyłącznie przez instytuty badawcze na działalność wskazaną w art. 2 ust. 4 u.i.b. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2019 r., I CSK 543/18).

Odstąpienie od zasady zwolnienia instytutu badawczego z obowiązku uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu lub gruntów (działek wyodrębnionych geodezyjnie), na podstawie art. 20 ust. 1 u.i.b., dotyczy nieruchomości lub ich wyodrębnionych części wykorzystywanych wyłącznie do takiej działalności. Skarżący, dla określenia udziału w gruncie jako odpowiadającego tej jego części, która jest wykorzystywana do działalności o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., posiłkuje się sposobem określenia

udziału w prawie użytkowana wieczystego nieruchomości związanego z odrębną własnością lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. 2021, poz. 1048, dalej także: „ustawa”), w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Wnioski skarżącego są błędne, gdyż po pierwsze w sprawie nie mamy do czynienia z wyodrębnionym lokalem (lokalami), w stosunku do którego został ustalony udział w gruncie. Działanie takie ma na celu wyłącznie naliczenie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, mimo, że na wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie może wpływać współczynnik (udział) powierzchni wykorzystywanej w budynkach na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b. Po drugie, zasady określania wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, związane z odrębną własnością lokali, stanowią wyjątek od reguły wyrażonej w art. 73 u.g.n. ustalania jednej stawki dla całej nieruchomości gruntowej, w związku z czym należy wykładać je również ściśle (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 5 listopada 2015 r., V CSK 58/15). W szczególności, że negowana we wcześniejszych poglądach orzeczniczych Sądu Najwyższego w obowiązującym wówczas stanie prawnym możliwość określenia innej stawki opłaty rocznej, wyłącznie gdy zmiana sposobu korzystania z nieruchomości odnosiła się jedynie do udziału w nim określonego, powstałego na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu (uchwała Sądu Najwyższego z 11 lutego 2004 r., III CZP 103/03), skutkowałą dodaniem do art. 73 u.g.n. ustępu 2a. Uregulowanie to ma charakter wyjątku od zasady wyrażonej w dwóch pierwszych ustępach art. 73 u.i.g., dopuszczającego możliwość zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu lub zmiany sposobu korzystania z lokalu już wyodrębnionego, zatem wymaga również ścisłej wykładni do wypadków w nim określonych. Z tych względów analogia do rozwiązań dotyczących naliczania opłat rocznych za współużytkowanie wieczyste powstałych w następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali,

czy też do zmiany sposobu korzystania z już wyodrębnionego lokalu jest nieuzasadniona.

Chybione są również zarzuty dotyczące wadliwego zastosowanie wskazanych przepisów i przyjęcie przez Sąd II instancji, że obciążenie pozwanego opłatą roczną jest możliwe wyłączenie za okres faktycznie objęty umowa najmu. Wyodrębnienie innej działalności instytutu, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., pod względem finansowym i rachunkowym, stanowi doprecyzowanie warunków prowadzenia takiej działalności przez instytut badawczy. Natomiast podstawę odstąpienia od zwolnienia instytutu z opłat za użytkowanie wieczystego gruntów stanowi art. 20 ust. 1 u.i.b., który łączy ją z wykorzystywanej części tych gruntów wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4. Z tych względów nawet wyodrębnienie przez instytut takiej działalności nie będzie wiązać się z obowiązkiem uiszczenia opłat, jeżeli grunt lub jego część nie jest wykorzystywany wyłącznie na działalność inną, niż podstawowa instytutu (art. 2 ust. 1-3 u.i.b.). Ponadto podnoszona w skardze kasacyjnej „świadomość przeznaczenia części nieruchomości na inne cele, długofalowy zamiar takiego działania, jak i twierdzenie, że oczekiwanie na kolejnego najemcę oznacza, że nieruchomość, czy też jej część nie powraca do działalności statutowej określonej w art. 2 ust. 1-3” nie było przedmiotem ustaleń faktycznych, którymi Sąd Najwyższy jest związany na podstawie art. 398¹³ § 2 k.p.c. Taki sposób formułowania uzasadnienia podniesionego zarzutu praw materialnego, stanowi niedopuszczalną ingerencję w ustalenie stanu faktycznego sprawy. Zarzut naruszenia prawa materialnego nie może służyć do pośredniego kwestionowania ustaleń faktycznych ani nie może się opierać na własnej wersji stanu faktycznego. Oceniając zasadność podstawy kasacyjnej naruszenia prawa materialnego, należy opierać się jedynie na stanie faktycznym, który stał się podstawą zaskarżonego wyroku.

Mając na względzie, że skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak na wstępie.