



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

Protokolant Ewa Kalińska

po rozpoznaniu na rozprawie 27 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej J. spółki akcyjnej w Z.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 16 marca 2021 r., V ACa 19/21,
w sprawie z powództwa M.
przeciwko J. spółce akcyjnej w Z.
o zapłatę,

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

UZASADNIENIE

Powód M. w pozwie z 24 lutego 2020 r. wniósł o zasądzenie od J. S.A. z siedzibą w Z. kwoty 2 733 929,25 zł - z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 2

kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania - tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2019 r. Powództwo to zostało uwzględnione nakazem zapłaty wydanym 6 kwietnia 2019 r. w postępowaniu upominawczym przez referendarza sądowego w Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie.

Po rozpoznaniu sprzeciwu od nakazu zapłaty Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie wyrokiem z 6 listopada 2020 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 733 929,25 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 2 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu a Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację pozwanej od tego orzeczenia wyrokiem zaskarżonym skarga kasacyjną.

W sprawie ustalono, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...] przy ul. [...] w W., będącej własność M.; działka ta powstała z podziału nieruchomości stanowiącej działkę [...] położonej w W. przy ul. [...].

Oświadczeniem z 15 czerwca 2012 r. M. wypowiedziało pozwanej dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę [...], ustalając ją - z dniem 1 stycznia 2013 r. - na kwotę 2 733 929,25 zł, stanowiącą 3% wartości nieruchomości. Pozwana nie złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub że jest uzasadniona w innej wysokości. 30 grudnia 2015 r. wystąpiła natomiast do powoda z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr [...] od 1 stycznia 2016 roku i - wobec braku odpowiedzi w terminie 30 dni - 25 marca 2016 r. skierowała wymieniony wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., które orzeczeniem z 22 października 2019 r., nr [...], ustaliło opłatę roczną od 1 stycznia 2017 r. na kwotę 682 748,70 zł; orzeczenie to utraciło moc w następstwie wniesienia przez powoda sprzeciwu.

W 2016 r. pozwana zawarła z P. umowę o wykonanie opinii w przedmiocie prawidłowości operatów szacunkowych: z 30 października 2009 r. - dotyczącego działek [...] i [...] i z 12 lipca 2011 r. - dotyczącego działki [...]. W opinii stwierdzono,

że operat szacunkowy z 12 lipca 2011 r., stanowiący podstawę oświadczenia powoda z 15 czerwca 2012 r. o aktualizacji opłaty rocznej, zawiera błędy stanowiące naruszenie przepisów prawa, które uniemożliwiają uznanie jego przydatności do celu, w jakim został sporządzony.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie prawomocnym wyrokiem z 16 kwietnia 2014 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda ustalone opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmującej działkę o aktualnym numerze [...] za lata 2009 — 2013 r.

Pozwana wniosła pozew przeciwko M. o ustalenie, że jego oświadczenia z 26 listopada 2009 r. i z 15 czerwca 2012 r. o aktualizacji wysokości opłaty rocznej są bezskuteczne (lub nieważne) i o zapłatę kwoty 20 070 678,96 zł tytułem zwrotu opłat rocznych uiszczonych za lata 2009-2013. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie nieprawomocnym wyrokiem oddalił to powództwo. Przed Sądem tym toczą się postępowania z powództwa M. przeciwko pozwanej o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste działki [...] za lata 2014 - 2016 oraz 2017 - 2018. Sprawy te zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, a następnie zawieszone do czasu zakończenia postępowania w sprawie I C 2986/17 zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy - Woli w Warszawie. W tej ostatniej sprawie Sąd Rejonowy wyrokiem z 7 listopada 2018 r. oddalił powództwo pozwanej spółki przeciwko M. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] a rzeczywistym stanem prawnym, oparte na twierdzeniu, że prawo użytkowania wieczystego tej działki wygasło; apelacja powódki (pozwanej w sprawie niniejszej) od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego z 2 lipca 2020 r., sygn. akt V Ca 371/19.

Oceniając powództwo w świetle powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy wskazał, że sposób ustalania opłaty rocznej i termin jej uiszczania został szczegółowo unormowany w przepisach ustawy z dnia 21 grudnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”). Ostatnią wiążącą dla stron czynnością skutkującą ustaleniem wysokości opłaty rocznej było wypowiedzenie wysokości tej opłaty przez powoda pismem z 15 czerwca 2012 r. i milczące

zaakceptowanie tegoż wypowiedzenia przez pozwaną (art. 78 ust. 4 zdanie drugie u.g.n). Zaniechanie wystąpienia z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, pozbawia obecnie pozwaną możliwości kwestionowania prawidłowości ustalenia wysokości opłaty. Przepisy art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustanawiają regułę, że do zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może dojść przez zaakceptowanie wypowiedzenia jej wysokości lub poprzez ustalenie w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym albo w postępowaniu sądowym w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości kontrolowania przez sąd zasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w innym postępowaniu niż postępowanie zainicjowane wniesieniem sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Bez znaczenia są zatem argumenty pozwanej odwołujące się do braku skuteczności wypowiedzenia z dnia 15 czerwca 2012 r. wysokości opłaty rocznej z uwagi na wadliwość operatu szacunkowego, skoro doszło do wiążącego strony ustalenia nowej wysokości opłaty ze skutkiem od 1 stycznia 2013 r. (art. 78 ust.4 zdanie drugie u.g.n). Jeśli - według pozwanej - wartość użytkownej przez nią nieruchomości jest niższa niż przyjęta w kalkulacji będącej podstawą wypowiedzenia, to jest uprawniona ona do zainicjowania postępowania o dokonanie aktualizacji tej opłaty (art. 81 u.g.n.). Pozwana z możliwości tej wprawdzie skorzystała, jednak postępowanie w tym przedmiocie nie zostało dotychczas zakończone (znajduje się na etapie po przekazaniu do sądu akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia wydanego w sprawie o sygnaturze [...]. Do czasu wydania prawomocnego wyroku ustalającego nową wysokość opłaty rocznej, pozwana spółka jest obowiązana uiszczać opłatę w dotychczasowej wysokości i dopiero uprawomocnienie się wyroku ustalającego nową wysokość opłaty rocznej może spowodować konieczność rozliczeń stron z mocą wsteczną (art. 81 ust. 4 i 5 u.g.n). Pozwana nie uiściła na rzecz powoda opłaty rocznej za 2019 r., co czyni powództwo usprawiedliwionym. Żądanie zapłaty tej należności nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Odmienne zapatrywanie pozwanej, opartej na założeniu, że powód posłużył się operatem rażąco zawyżającym wartość przedmiotu użytkowania wieczystego, nie

zostało nawet uprawdopodobnione.

Sąd Apelacyjny podzielił przytoczone ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną, podkreślając, że nie było przeszkód do skorzystania przez pozwaną w odpowiednim czasie z możliwości merytorycznej weryfikacji wadliwego operatu, przewidzianej w art. 78 u.g.n. Wskazał, że art. 157 u.g.n. nie jest normą gwarantującą stronom uprawnienia procesowe. Wprawdzie przewidziano w nim, że operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, jednak przepis ten został uchylony przez art. 1 pkt 27 lit b ustawy z 20 lipca 2017 zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami z dniem 1 września 2017 r. Negatywna ocena operatu wyrażona przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nie oznacza, że rynkowa wartość nieruchomości jest inna niż przyjął to rzeczoznawca majątkowy; wskazuje jedynie na to, że przy sporządzaniu operatu doszło do określonych uchybień. Nie ma podstaw do przyjęcia, że powód, składając oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty, świadomie posłużył się wadliwym operatem. W świetle art. 78 ust. 1 u.g.n., nie można też uznać, że wadliwość operatu szacunkowego sprawia, iż oświadczenie właściciela nieruchomości o wypowiedzeniu opłaty rocznej nie wywołuje skutków prawnych. Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, że nie jest uprawniony do badania rynkowej wartości nieruchomości i prawidłowo oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na powyższą okoliczność.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i zmianę wyroku Sądu pierwszej przez uwzględnienie powództwa.

W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzuciła obrazę art. 71 ust. 1 i 4 w związku z art. 72 ust. 1, art. 67 ust. 1, art. 78 ust. 1 i art. 77 ust. 3 u.g.n. oraz art. 78 ust. 1, 2 i 4 zdanie drugie u.g.n. w związku z art. 80 ust. 1 u.g.n. – przez błędną wykładnię; art. 353¹ w związku z art. 68² k.c., w związku z art. 78 ust. 4 zdanie drugie u.g.n., art. 153 § 1, art. 157 ust. 1a, art. 72 ust. 1 i art. 67 ust. 1 u.g.n. oraz art. 157 ust. 1a u.g.n. w związku z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmianie niektórych innych ustaw i art. 5 k.c. – przez niewłaściwe zastosowanie.

Podstawę naruszenia przepisów postępowania wypełniła zaś zarzutem obrazy art. 278 § 1 k.c.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocenę zasadności skargi kasacyjnej musi uwzględniać okoliczność, że zaskarżony wyrok zapadł nie w postępowaniu mającym za przedmiot aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, lecz w sprawie o zapłatę opłaty już zaktualizowanej. W procesie takim użytkownik wieczysty w zasadzie nie może podważać skuteczności i prawidłowości wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, gdyż możliwość taka została przewidziana w postępowaniu aktualizacyjnym, wszczętym na podstawie wniosku właściwego organy (art. 78 – 80 u.g.n.) lub użytkownika wieczystego (art. 81 u.g.n.). Pogląd ten znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie i uzasadniany jest trafnym spostrzeżeniem, że brak możliwości ingerowania przez sąd orzekający w procesie o zapłatę opłaty rocznej w jej wysokość ustaloną w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste bądź też w następstwie skutecznego wypowiedzenia nie pozbawia użytkownika wieczystego ochrony sądowej przed obciążeniem go nadmierną opłatą, skoro może on ją uzyskać w odrębnym szczególnym postępowaniu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 marca 2018 r., I CSK 336/17, nie publ.). Z takiego założenia wyszedł Sąd Apelacyjny, uznając dokonane przez powoda wypowiedzenie opłaty za wiążące, gdyż zostało ono przez pozwaną milcząco zaakceptowane w postępowaniu aktualizacyjnym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono jednak uwagę, że ten modelowy sposób ustalania (aktualizowania) opłaty - w wyjątkowych okolicznościach – nie wyłącza możliwości wykazania przez użytkownika wieczystego w procesie o jej zapłatę, że wartość nieruchomości nie wzrosła do poziomu określonego w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę opłaty ustalonej w wypowiedzeniu. Wskazano przy tym, że usprawiedliwieniem odstępstwa od tej reguły może być istotna wadliwość takiego operatu, dyskwalifikująca jej przydatność do prawidłowego

określenia opłaty, zaś ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa na użytkowniku wieczystym (zob. wyrok z 19 listopada 2019 r., V CSK 147/15, nie publ.). Zapatrywaniu temu nie można odmówić słuszności, jeśli się zważy, że wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego ma zasadniczy wpływ na ustalenie wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej. Chodzi rzecz jasna nie o wartość ustalaną przez strony w drodze negocjacji, lecz o wartość obiektywną, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób uregulowany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 77 ust. 3). Na takie wady operatu stanowiącego podstawę wypowiedzenia wysokości opłaty dokonanego 15 czerwca 2012 r. powołała się pozwana, podnosząc że wynikająca z niego wartość nieruchomości określona została w sposób naruszający przepisy prawa i została drastycznie zawyżona. W celu wykazania tej okoliczności wskazała na opinię K. przy P. z 21 listopada 2016 r. i zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy; wskazała również na diametralne różnice w określaniu przez powoda wartości przedmiotowej nieruchomości przy dokonywaniu kolejnych aktualizacji opłat rocznych (do 2009 r. – 15 519 980,00 zł; w listopadzie 2009 r. – 125 724 880,00 zł; w czerwcu 2012 r. 91 130 975,00 zł) oraz na to, że samorządowe kolegium odwoławcze określiło jej wartość - według stanu na 31 grudnia 2015 r. – na kwotę 22 758 290,00 zł, której powódka nie kwestionowała.

Sąd Apelacyjny okoliczności tych bliżej nie rozważał, wychodząc z założenia, że skoro pozwana nie podjęła próby podważenia operatu rzeczoznawcy w postępowaniu aktualizacyjnym, to jego wadliwość, stwierdzona w opinii Komisji Arbitrażowej sporządzonej po dokonaniu skutecznego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, nie ma znaczenia w niniejszym procesie, gdyż operat ten – wobec uchylecia z dniem 1 września 2017 r. art. 157 ust. 1a u.g.n. - nie stracił waloru opinii o wartości nieruchomości. Ocena ta – w świetle stanowiska wyrażonego w powołanym wyroku Sadu Najwyższego w sprawie VCSK 147/15 – budzi zastrzeżenia. Gdyby nawet przyjąć pogląd rygorystyczny, wykluczający możliwość kwestionowania wysokość zaktualizowanej opłaty - w oparciu o okoliczności podniesione przez skarżącą - w procesie o jej zapłatę, to nie można wykluczyć, że mogły one mieć wpływ na ocenę zgłoszonego przez powoda żądania przez pryzmat art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny takiej poszerzonej oceny nie przeprowadził.

Ograniczył się do stwierdzenia, że powód, dochodząc roszczenia o zapłatę spornej opłaty, realizuje swoje prawo podmiotowe i nie ma podstaw do uznania, że świadomie posługuje się wadliwym operatem szacunkowym, zaś ewentualna nadpłata należnej opłaty może zostać rozliczona po zakończeniu postępowania toczącego się w przedmiocie jej aktualizacji. Wskazana powierzchowność tej oceny nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 5. k.c.

Jeżeli w postępowaniu toczącym się obecnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej powód istotnie nie kwestionuje wartość przedmiotowej działki nr [...] - określonej przez samorządowe kolegium odwoławcze i mającej stanowić podstawę ustalenia opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2016 r. - na poziomie kilkakrotnie niższym od przyjętej w wypowiedzeniu z 15 czerwca 2012 r., to celowe jest rozważenie, czy rozstrzygnięcie o zasadności roszczenia dochodzonego w niniejszym procesie nie powinno nastąpić po prawomocnym zakończeniu wzmiankowanego postępowania aktualizacyjnego. Prawdopodobieństwo znaczącego obniżenia opłaty rocznej za okres objęty sporem w wyniku tego postępowania przemawiałoby za takim rozwiązaniem, pozwalającym dokonać definitywnego rozliczenia tej opłaty bez ryzyka konieczności wszczynania w tym zakresie dalszych sporów.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

M.M.

[ms]