



Sygn. akt III CSK 274/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa Gminy K.

przeciwko A. I. sp. z o.o. w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 maja 2015 r.

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 lutego 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Powodowa Gmina Miasta K. domagała się zasądzenia od pozwanej Spółki 118.266,09 zł. tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 179/6 obręb 12 położonej w K. - K.

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w K. uwzględnił powództwo. Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia.

Powodowa Gmina aktem notarialnym z dnia 18 lutego 2000 r. przekazała m.in. działkę nr 179/6 w wieczyste użytkowanie Miejskiemu Klubowi „C.” na okres 50 lat jako wkład niepieniężny do tej spółki. Wartość tego aportu oszacowano na 6.857.000 zł, w tym kwota 4.334.000 obejmująca pierwszą ratę oraz skapitalizowane opłaty za cały czas ustanowionego wieczystego użytkowania oraz kwota 2.523.000 zł obejmująca wartość znajdujących się na działce budynków, budowli i urządzeń. Na podstawie notarialnej umowy zamiany z dnia 14 października 2002 r., Spółka C. przeniosła prawo wieczystego użytkowania do działki 179/6 na rzecz T. S.A., a ta umową z dnia 2 lutego 2009 r. na rzecz pozwanej Spółki A. I. W ocenie Sądu Okręgowego, roszczenie pozwu znajduje uzasadnienie w treści art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez cały czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Na skutek apelacji pozwanej od tego orzeczenia, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12 lutego 2014 r. zmienił je i powództwo oddalił. Zdaniem tego Sądu, wykładnia umowy z dnia 18 lutego 2000 r., na podstawie której powodowa Gmina wniosła tytułem aportu prawo wieczystego użytkowania m. in. do działki 179/6 prowadzi do wniosku, że ponieważ spółka C. korzystała ze zwolnienia od opłaty od wieczystego użytkowania, to uprawnienie to, jako majątkowe, przeszło na kolejnych nabywców prawa wieczystego użytkowania tej działki, co oznacza, że pozwana spółka jest również zwolniona od obowiązku uiszczania opłaty rocznej, a tym samym uzasadnia zmianę orzeczenia Sądu I instancji i oddalenie powództwa.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła skargą kasacyjną powodowa Gmina. Zarzuciła naruszenie art. 71 ust. 1 i 4, art. 77 ust. 1 i art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2014 r.,

poz. 518) - dalej: „u.g.n.”, art. 238 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 56 k.c. i art. 353¹ k.c. Wniosła o uchylenie skarżonego wyroku i oddalenie apelacji, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 70 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że przepisy dotyczące ustalenia tych opłat mają - co do zasady - charakter bezwzględnie obowiązujący, wobec czego ani strony umowy ani sąd nie mogą zmieniać ustalonych w tej mierze stawek ustawowych. Sąd władny jest jedynie kontrolować prawidłowość stosowania tych stawek, w związku z czym orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 607/10, OSNC 2012, nr 3, poz. 36). Już więc z tych względów natury zasadniczej nie można zaakceptować dokonanej w zaskarżonym wyroku wykładni umowy notarialnej z dnia 18 lutego 2000 r. Przyjęcie przez Sąd, że wniesienie do tworzonej spółki akcyjnej - Miejskiego Klubu Sportowego „C.” przez Gminę K. tytułem aportu rzeczowego w postaci prawa wieczystego użytkowania do opisanych w umowie nieruchomości oznacza, że kolejne podmioty, na które Spółka przeniesie to prawo, byłyby zwolnione od uiszczania opłat za wieczyste użytkowanie, prowadzi bowiem do wykładni *contra legem*. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09 (OSNC - ZD 2011 nr 2, poz. 45) opłata roczna stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za korzystanie przez użytkownika wieczystego z wyłączeniem innych osób z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i ma charakter zobowiązania o charakterze realnym, obciążającego z mocy ustawy każdorazowego użytkownika wieczystego (por. podobne stanowisko wyrażone w wyroku z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13, niepubl.). Opłata ta jest związana w sposób immanentny z prawem wieczystego użytkowania i nabywca tego prawa w drodze kontraktu nie może zasłaniać się brakiem wiedzy co do istnienia samego obciążenia tą opłatą, jak i jej wysokości (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000 nr 6, poz. 121).

Sąd Apelacyjny trafnie zwraca uwagę, że zgodnie z art. 73 ust. 5 u.g.n. wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie, co oznacza, że określenie tych opłat trzeba zaliczyć do *essentialii negotii* umowy o ustanowienie wieczystego użytkowania. W umowie z dnia 18 lutego 2000 r. strony nie precyzowały tych opłat, lecz określiły je sumarycznie, podając, że wartość prawa wieczystego użytkowania wynosi 4.334.000 zł i obejmuje pierwszą opłatę oraz sumę skapitalizowanych zdyskontowanych opłat rocznych za cały okres wieczystego użytkowania, wynoszący 50 lat. Taki sposób określenia tych opłat wynikał z celu umowy, którym było wskazanie wartości przedmiotu aportu wnoszonego przez Gminę K. do zakładanej spółki akcyjnej oraz z tego powodu, że oczywiście spółka C. nie miała obowiązku tych opłat uiszczać. Nie znaczy to jednak, że nie można określić wysokości należnej wówczas opłaty rocznej, którą powinien uiszczać każdorazowy użytkownik wieczysty, w razie przeniesienia na niego tego prawa przez tę spółkę. Wydaje się zresztą, że nie miał z tym kłopotów Sąd Okręgowy ani sama strona pozwana, o czym może świadczyć treść jej pisma z k. 209, którego nie uwzględnił należycie Sąd Apelacyjny.

Reasumując, stwierdzić należy, iż usprawiedliwione okazały się zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 65 w zw. z art. 56 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. i art. 238 k.c., co uzasadniało uwzględnienie tej skargi (art. 398¹⁴ w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).