



Sygn. akt III CSK 430/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. G.m.b.H. & Co. KG sp.k.

w W.

przeciwko Gminie Miejskiej K. i Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej Gminy Miejskiej K. oraz skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 6 sierpnia 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

1. oddala obie skargi kasacyjne;

2. zasądza na rzecz powódki od każdego z pozwanych kwoty po 3600,- (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w [...] wyrokiem z dnia 2 grudnia 2014 r. ustalił w punkcie pierwszym, że aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania udziału 47/756 części we współwłasności nieruchomości nr 325/9 dokonana przez Gminę Miejską K. pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona, w punkcie drugim ustalił, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału 709/756 części we współwłasności nieruchomości nr 325/9 dokonana przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta K. pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację pozwanej Gminy Miejskiej K., odrzucił apelację Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. w części dotyczącej punktu pierwszego powyższego wyroku, a w pozostałej części apelację tego pozwanego oddalił.

Ustalił, że w dniu 21 grudnia 2012 r. powodowi zostało doręczone wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonane przez Skarb Państwa z jednoczesnym zaproponowaniem jej nowej wysokości, a w dniu 24 grudnia 2012 r. tożsame wypowiedzenie wysokości opłaty dokonane przez Gminę Miejską K.. Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w [...] z dnia 20 sierpnia 2013 r. stwierdzające, że zakwestionowane przez użytkownika wieczystego wypowiedzenia są bezzasadne zostały zaskarżone zarówno przez Skarb Państwa, jak i Gminę Miejską K..

Poprzednia procedura aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości wszczęta została w grudniu 2010 r. wskutek doręczenia powodowi wypowiedzenia wysokości opłaty przez Skarb Państwa i w styczniu 2011 r. przez Gminę Miejską K.. Ponieważ właściciele nie wnieśli sprzeciwu od dwóch orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 maja 2012 r. stwierdzających, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości pozostaje w dotychczasowej wysokości, obowiązywała

ona ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2011 r. odnośnie do Skarbu Państwa i na dzień 1 stycznia 2012 r. odnośnie do Gminy Miejskiej K..

Sąd Apelacyjny nie podzielił wykładni art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518; dalej u.g.n.) prezentowanej przez pozwanych, w których ocenie do aktualizacji opłaty rocznej dochodzi tylko wtedy, gdy w rezultacie postępowania administracyjnego lub sądowego jej wysokość ulegnie zmianie.

Wskazał, że sformułowanie „aktualizacja” nie oznacza zmiany wysokości opłaty rocznej, a ustalenie tej wysokości jako adekwatnej do aktualnej wartości nieruchomości, co może prowadzić do jej obniżenia, podwyższenia lub pozostawienia na dotychczasowym poziomie w zależności od przebiegu procedury aktualizacyjnej. Moment ustalenia nowej opłaty rocznej, czyli zaktualizowanej, mogą wyznaczać różne zdarzenia prawne w zależności od etapu postępowania aktualizacyjnego, w tym w razie niezłożenia przez właściciela sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego uznającego wypowiedzenie za nieuzasadnione i pozostawiającego opłatę w wysokości dotychczasowej ustalona w ten sposób opłata staje się obowiązująca.

Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 maja 2012 r. nie mają zatem charakteru formalnego a aktualizacyjny, zwłaszcza że przesłanką ustalenia bezzasadności wypowiedzeń było uznanie, że współwłaściciele nieruchomości nie udowodnili przesłanki wzrostu wartości nieruchomości. Ponieważ trzyletni termin dopuszczalności kolejnej aktualizacji określony w art. 77 ust. 1 u.g.n. rozpoczął bieg od daty uprawomocnienia się tych orzeczeń i nie upłynął do daty wypowiedzeń dokonanych przez pozwanych w grudniu 2012 r. i styczniu 2013 r., aktualizacja dotychczasowej wysokości opłaty jest nieuzasadniona.

Powyższy wyrok w części, w której apelacje zostały oddalone, zaskarżyli skargami kasacyjnymi pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. i Gmina Miejska K..

Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. zarzucił naruszenie przez błędną wykładnię art. 77 ust. 1 u.g.n. i wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Gmina Miejska K. zarzuciła naruszenie art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz naruszenie art. 227 w zw. z 278 k.p.c. i wniosła o uchylenie wyroku w części oddalającej jej apelację i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji w części ustalającej, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 47/756 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działki nr 325/9 dokonana przez pozwaną pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona oraz orzekającej o kosztach postępowania i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozwani w obu skargach kasacyjnych zarzut błędnej wykładni art. 77 ust. 1 u.g.n. wywodzą z twierdzenia, że aktualizacja opłaty rocznej oznacza zmianę jej wysokości, a więc orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego o pozostawieniu jej w dotychczasowej wysokości nie prowadzi do ograniczenia czasowego podjęcia przez właściwy organ kolejnej aktualizacji.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Przepis ten nie określa chwili, od której należy liczyć początek terminu trzyletniego, a zwłaszcza nie wyjaśnia, czy jest to data wszczęcia procedury aktualizacyjnej, jej zakończenia lub data obowiązywania nowej opłaty rocznej jak również nie wiąże terminu ze sposobem zakończenia postępowania w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Postępowanie w sprawie ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej w razie zmiany wartości nieruchomości rozpoczyna albo wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty przez właściwy organ (art. 78 ust. 1 u.g.n.), albo wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli mimo zmiany wartości nieruchomości właściwy organ nie podjął aktualizacji (art. 81 ust. 1 u.g.n.). O skuteczności jednostronnej

czynności prawnej, którą jest wypowiedzenie wysokości opłaty lub wniosek użytkownika wieczystego, można mówić dopiero z chwilą przyjęcia przez użytkownika wieczystego oferty nowej wysokości opłaty albo z chwilą dokonania aktualizacji opłaty przez właściwy organ zgodnie z wnioskiem użytkownika. Do aktualizacji, czyli ustalenia wysokości opłaty rocznej dochodzi zatem na podstawie zgodnych oświadczeń stron albo w wyniku jej ukształtowania przez samorządowe kolegium odwoławcze, a w razie złożenia sprzeciwu przez sąd. Użytkownik wieczysty może zakwestionować wysokość przedstawionej w ofercie opłaty lub zasadność samej aktualizacji z uwagi na niespełnienie przesłanki zmiany wartości nieruchomości. Jeżeli przed kolegium nie doszło do ugody, wydaje ono orzeczenie merytoryczne o oddaleniu wniosku użytkownika wieczystego lub o ustaleniu nowej opłaty na poziomie dotychczasowym lub wyższym ale niższym, niż zaoferowana w wypowiedzeniu. Ustalona prawomocnym orzeczeniem kolegium albo orzeczeniem sądu nowa wysokość opłaty kształtuje jej stawkę w sposób wiążący dla stron stosunku umownego użytkowania wieczystego zastępując ich oświadczenia woli. Taki też charakter ma prawomocne orzeczenie kolegium uznające wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za nieuzasadnione i ustalające jej wysokość na dotychczasowym poziomie. Przeciwno tezie pozwanych, że aktualizacja zachodzi tylko wówczas, gdy w związku ze zmianą wartości nieruchomości ulegnie zmianie wysokość opłaty rocznej, przemawia treść art. 79 ust. 3 u.g.n., który przewiduje tylko dwa rodzaje orzeczeń merytorycznych - oddalenie wniosku oraz ustalenie nowej wysokości opłaty i nie czyni rozróżnienia na orzeczenie o zmianie wysokości opłaty oraz na orzeczenie o pozostawieniu opłaty w dotychczasowej wysokości. Nową opłatą jest opłata w innej wysokości, niż zaproponowana w ofercie złożonej łącznie z wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty.

W postępowaniu aktualizacyjnym badaniu podlega przesłanka zmiany wartości nieruchomości i w razie ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia kolegium lub sąd mają obowiązek ustalenia wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 r., III CZP 111/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 113). Z uwagi na konstytutywny charakter orzeczenia sądu ustalającego

wysokość opłaty i wiążący strony charakter prawomocnego orzeczenia kolegium ustalenie jej wysokości na poziomie dotychczasowym jest nową wysokością opłaty w rozumieniu art. 79 ust. 3 i 5 u.g.n. i aktualizacją opłaty, o której mowa w art. 77 ust. 1 u.g.n. Ponieważ wysokość opłaty ustalona zarówno orzeczeniem kolegium, jak i sądu, a więc zaktualizowana opłata, obowiązuje od dnia pierwszego stycznia roku następującego po złożeniu wypowiedzenia, początek biegu terminu trzyletniego do wszczęcia kolejnego postępowania aktualizacyjnego wyznacza ta data.

Ograniczenie częstotliwości aktualizacji wysokości opłaty rocznej terminem trzyletnim ma na celu ochronę zarówno użytkowników wieczystych, jak właścicieli gruntu przed zbyt częstym wszczynaniem postępowań o podwyższenie lub obniżenie opłat za wieczyste użytkowanie i w konsekwencji ich podwyższania lub obniżania. Powiązanie w art. 77 ust. 1 u.g.n. aktualizacji ze zmianą wartości nieruchomości nakłada także na właściwy organ lub użytkownika obowiązek wykazania tej zmiany i weryfikacji zaistnienia tej przesłanki przed wszczęciem procedury aktualizacyjnej. Niedochowanie tego obowiązku czyni wypowiedzenie lub wniosek nieuzasadnionym i z taką konsekwencją powinna się liczyć ta strona, która doprowadza do wszczęcia aktualizacji wbrew przesłance ustawowej. Pogląd przeciwny prowadziłby do zaakceptowania wielokrotnego wszczynania procedury aktualizacyjnej, co nie pozostaje bez wpływu na sytuację prawną zwłaszcza użytkownika wieczystego, który w celu ochrony swych interesów musiałby podejmować działania w postępowaniu administracyjnym oraz sądowym i ponieść wysokie nieraz koszty związane z wykazaniem niezasadności wypowiedzenia i ustalenia nowej wysokości opłaty.

Z uwagi na niezasadność zarzutu naruszenia art. 77 ust. 1 u.g.n. bezprzedmiotowy stał się podniesiony przez Gminę Miejską K. zarzut naruszenia art. 227 w zw. z 278 k.p.c.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz § 6 pkt 7 oraz § 12 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie

opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 ze zm.).

jw