



Sygn. akt III CSK 80/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko W. S.A. w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 października 2020 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 30 maja 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyła zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 6 grudnia 2016 r., sygn. I C (...) (punkt 1.II) oraz orzekającej o kosztach (III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowa Gmina Miejska K. wystąpiła przeciwko pozwanej W. S.A. w K. z powództwem o zasądzenie kwoty 116 556,14 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 81,05 zł od dnia 3 kwietnia 2013 r., od kwoty 5 662,99 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r., od kwoty 7 606,42 zł od dnia 30 października 2014 r. i od kwoty 103 215,68 zł od dnia 27 listopada 2014 r. Roszczenie obejmowało nieuiszczoną a należną, zdaniem powódki, część opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przez pozwaną nieruchomości - działek nr 495, (...)/9, (...)/10, (...)/2 i (...)/2, położonych w K. w latach 2011 - 2014.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w K. uwzględnił powództwo w całości.

Ustalił, że pozwana jest użytkowniczką wieczystą nieruchomości stanowiących własność powódki. Sporem w niniejszej sprawie objęte są działki: nr 495, nr (...)/9 i (...)/10 (decyzją Prezydenta Miasta K. nr (...)/2014 z dnia 14 lipca 2014 r. podzielona na działki (...)/40 i (...)/41 oraz nr (...)/2 i (...)/2.

Od dnia 1 stycznia 2001 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych działek odpowiadała 1% wartości gruntu.

W dniu 14 grudnia 2009 r. powódka wypowiedziała pozwanej stawkę procentową opłaty rocznej za działki nr (...)/9, (...)/10, (...)/2 i (...)/2, wskazując jako właściwą stawkę procentową opłaty - 2% w miejsce dotychczasowej stawki 1%. Wypowiedzenie było skutkiem ustawowego określenia na poziomie 2% stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wykorzystywanych na cele turystyczne. Pozwana nie zgodziła się na podwyższenie stawki. W rezultacie właściwa stawka procentowa – 2%, obowiązująca od 2011 r. została ostatecznie ustalona w drodze procesu zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 6 grudnia 2012 r.

W czasie, kiedy toczyło się postępowanie w sprawie podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej powódka wszczęła - w stosunku do pozwanej i w odniesieniu do tych samych czterech działek - procedurę aktualizacji opłat rocznych z uwagi na wzrost wartości gruntu. Wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za działki nr (...)/2 i (...)/2 dokonała pismem z dnia 29

listopada 2010 r. Z kolei wysokość opłaty rocznej za działki (...)/9 i (...)/10 wypowiedziana została pismem z dnia 24 czerwca 2011 r. W obydwu wypadkach powódka obliczyła zaktualizowaną opłatę przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 1% i opatrzyła zastrzeżeniem, że pomiędzy stronami toczy się już spór sądowy o określenie właściwej stawki procentowej tej opłaty.

Także aktualizacja opłaty z uwagi na wzrost wartości nieruchomości została ostatecznie rozstrzygnięta na drodze sądowej. W odniesieniu do wysokości opłaty za działki nr (...)/9 i (...)/10 sprawę zakończył wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 26 listopada 2014 r., a co do opłaty za działki 424/2 i (...)2 - wyrok tego samego Sądu z dnia 29 października 2014 r. Zaktualizowane opłaty roczne za użytkowanie wieczyste działek zostały w obu wyrokach ustalone na okres od 1 stycznia 2012 r. przy zastosowaniu stawki procentowej obowiązującej w chwili dokonania wypowiedzenia, to znaczy 1%. Ustalona w ten sposób wysokość świadczeń uwzględniała kroczący sposób podwyższenia opłat przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (w brzmieniu jedn. tekstu: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 - dalej: „u.g.n.”).

Po zakończeniu wszystkich postępowań aktualizacyjnych powódka, powołując się na uzyskane orzeczenia, zażądała od pozwanej uiszczenia reszty opłat rocznych za lata 2011-2014 obliczonych poprzez podwojenie (z uwagi na wzrost stawki procentowej z 1 do 2%) kwoty obliczonej od wartości nieruchomości przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 1%. Za 2011 r. przemnożeniu x2 poddana została kwota odpowiadająca 1% wartości nieruchomości sprzed procedury urealniania tej wartości, a od 2012 r. w ten sam sposób obliczona została opłata uwzględniająca zaktualizowaną wartość nieruchomości oraz kroczący sposób wzrostu wartości opłat w trzech pierwszych latach po aktualizacji. Od sumy otrzymanych iloczynów Sąd Okręgowy odjął uiszczone przez pozwaną kwoty. Zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego działanie to zostało przeprowadzone prawidłowo.

Co do działki nr 495 w spornym okresie obowiązywała niezmienną od 2001 r. opłata roczna 140,57 zł. Pozwana zalegała z zapłatą jej części przypadającej za 2013 r., wynoszącej 80,05 zł. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał dochodzoną przez

powódkę kwotę za odpowiadającą nieuiszczonej przez pozwaną należności z tytułu opłaty rocznej, za wskazany w pozwie okres.

Z uwagi na obronę pozwanej, która wskazywała na związanie wyrokiem określającym wysokość opłaty zaktualizowanej, określonej w sposób kwotowy, z zastosowaniem zasad stopniowego wzrostu przewidzianego w art. 77 ust. 2a u.g.n., Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dopuszczalne jest połączenie rozstrzygnięć zawartych w dwóch wyrokach sądowych wydanych w okolicznościach, które wystąpiły w rozpatrywanej sprawie. Zwrócił uwagę, że sprawy - z których jedna dotyczyła wypowiedzenia stawki procentowej opłaty, a przedmiotem dwóch pozostałych było wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z powodu zmiany wartości nieruchomości - toczyły się równolegle lub w niewielkiej odległości czasowej. Z powołaniem na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 569/07 (OSNC-ZD 2009, z. A, poz. 10) Sąd pierwszej instancji wskazał, że co do zasady w razie zbiegu aktualizacji opłaty ze zmianą ustawowych stawek procentowych, najpierw należy wypowiedzieć nieaktualną stawkę procentową, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty poprzez urealnienie wartości nieruchomości. Taką kolejność działania zachowała powódka, tyle że wysokość opłaty z uwagi na wartość nieruchomości wypowiedziała w czasie, kiedy jeszcze trwał pomiędzy stronami spór o zasadność podwyższenia stawki procentowej. Sąd ocenił, że nie pozbawiało to powódki prawa do przeprowadzenia aktualizacji wartości nieruchomości, gdyż każda z tych aktualizacji dokonywana jest według odrębnych kryteriów. Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej wiąże się ze sposobem korzystania z nieruchomości gruntowej, a nie z jej wartością, natomiast zmiana wysokości opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości powiązana jest z określeniem rynkowej ceny tej nieruchomości. Zdaniem Sądu pierwszej instancji równoczesne przeprowadzenie aktualizacji opłaty w obu aspektach nie narusza ustanowionego w art. 77 ust. 1 u.g.n. zakazu aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej częściej niż raz na 3 lata, który odnosi się jedynie do urealniania wysokości tej opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, nie obejmuje natomiast przypadków zmiany stawki procentowej. Tryb zmiany tej stawki określają art. 73 ust. 2 oraz art. 221 u.g.n. Artykuł 73 ust. 2 u.g.n. stosuje się wtedy, gdy w trakcie wykonywania użytkowania

wieczystego nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie. Artykuł 221 u.g.n. z kolei upoważnia do stosowania art 72 ust. 3 u.g.n. odpowiednio – choć z pewnymi ograniczeniami - zmiany stawek procentowych opłaty rocznej. Także w tym wypadku zmiany stawek wymagają zastosowania trybu postępowania przewidzianego w art. 78-81 u.g.n., odesłanie nie obejmuje natomiast art. 77 u.g.n.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka prawidłowo wyliczyła należne jej od pozwanej opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...)/9, (...)/10, (...)/2 i (...)/2, uwzględniające zmienioną stawkę procentową i zaktualizowaną wartość nieruchomości, a także zaległość w zapłacie za działkę nr 495 w 2013 r.

Sąd uznał za nieuzasadnione twierdzenia pozwanej, że opłatę za użytkowanie wieczyste działek nr 472/4 i (...)/2 powódka obliczyła błędnie, podwójnie ją podwyższając, co miało być skutkiem pominięcia faktu uwzględnienia przez Sąd Okręgowy w K. w wyroku z dnia 29 października 2014 r. z urzędu stawki 2%. Ustalił, że Sąd Okręgowy w K., orzekając o aktualizacji opłat ze względu na zmianę wartości nieruchomości odmówił włączenia do rozstrzygnięcia wyników aktualizacji stawki procentowej opłaty z powołaniem się na zakaz z art. 321 k.p.c.; powódka nie objęła żądanie tego zakresu aktualizacji. Sąd orzekający w niniejszej sprawie przychylił się do tego stanowiska.

Pozwana podniosła także kwestie zmiany sposobu wykorzystania działki nr (...)/10 po podziale na działki (...)/40 i (...)/41, rzutującą jej zdaniem na wysokość stawki procentowej opłaty. Sąd okręgowy ocenił jednak, że jest to zagadnienie wymagające przeprowadzenia odpowiedniej procedury przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Sąd Okręgowy skontrolował prawidłowość zarachowania przez powódkę wpłat pozwanej z tytułu uiszczonych na poczet opłat rocznych i nie stwierdził naruszenia art. 451 k.c. W większości wypadków zaliczenie odpowiadało długowi wskazanemu przez pozwaną, a w pozostałych sześciu wypadkach stanowiło realizację uprawnień powódki do zaliczenia wpłat na poczet długu za wcześniejszy okres płatniczy niż wskazany przez dłużniczkę.

Jako podstawę zasądzenia kwoty 116 556,14 zł Sąd Okręgowy wskazał art. 77 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 238 k.c. Orzeczenie o odsetkach wywiódł z ustawowego obowiązku uiszczenia opłaty rocznej bez wezwania każdego roku 31 marca, mając na uwadze, że ustalona przez Sąd opłata roczna w części przewyższającej opłatę dotychczasową staje się wymagalna po uprawomocnieniu się wyroku.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego apelacją kwestionując go w całości.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 30 maja 2017 r. uwzględnił tę apelację w przeważającej części i zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że obniżył kwotę zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki do 3 029,10 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 81,05 zł od dnia 3 kwietnia 2013 r. i od kwoty 2 948,05 zł od dnia 27 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, oddalając jednocześnie w tym zakresie apelację pozwanej. W pozostałej części oddalił powództwo. Orzekł także o kosztach procesu stosownie do jego wyniku.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd skarżącego, który zarzucał, że aktualizacja wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w związku z obydwojema czynnikami determinującymi tę opłatę (wartością nieruchomości i stawką procentową) dokonywana jest w ramach odrębnych postępowań, zatem aby doszło do skorygowania wysokości opłaty w oparciu o zmianę każdego z tych czynników, konieczne jest odrębne wypowiedzenie. Wypowiedzenie związane ze zmianą stawki procentowej dokonywane jest przy zachowaniu dotychczasowej wartości nieruchomości, zaś wypowiedzenie mające na celu urealnienie wartości nieruchomości zachowuje dotychczasową stawkę procentową, co oznacza, że jeden z tych czynników zawsze jest stały. Podobnie odrębne jest każde z postępowań i zakłada ingerencję wyłącznie w jedną z podstaw opłaty rocznej. Wyroki Sądu Okręgowego z 2014 r. odnosiły się do wypowiedzenia dokonanego w związku ze zmianą wartości nieruchomości ale przy zastosowaniu stawki 1%. W związku z tym, zdaniem Sądu, rację ma skarżący, że skoro Sąd orzekający w tej sprawie nie mógł dokonać wyliczenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z zastosowaniem stawki 2%, z uwagi na przedmiot zgłoszonego żądania, to wiążąca jest wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego uwzględniająca od roku 2012 stawkę 1%, ponieważ tak wskazywało wypowiedzenie.

Sąd Apelacyjny uznał za nieistotne zamieszczenie przez powódkę w wypowiedzeniach z dnia 24 czerwca 2010 r. i z dni 29 listopada 2011 r. (odnoszących się do aktualizacji opłaty) informacji o ewentualnym następczym przeliczeniu wysokości opłat przy uwzględnieniu treści wyroku sądowego w sprawie zmiany stawki procentowej, uznając, że oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej musi mieć charakter stanowczy i jednoznaczny oraz zupełny, pozwalający w sposób pewny ustalić wysokość zaktualizowanej opłaty. Nie może więc zawierać warunku, gdyż wówczas użytkownik wieczysty nie mógłby w chwili dokonania wypowiedzenia jednoznacznie określić wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej.

Konsekwencją tej interpretacji było poddanie weryfikacji wysokości należnych opłat i wyjaśnienie, czy powódce przysługuje roszczenie o zapłatę jakichkolwiek kwot z tytułu opłat rocznych za okres wskazany w pozwie. Sąd odwoławczy przyjął za podstawę rozstrzygnięcia wyliczenie pozwanej, oparte na założeniu, że opłata za użytkowanie wieczyste działek (...)/9 i (...)/10 za 2011 r. powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 2% i dotychczasowej wartości nieruchomości, tj. w kwocie 11 326 zł, za rok 2012 należało zastosować dotychczasową stawkę 1% jednak odniesioną do zmienionej wartości nieruchomości i przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty, tj. w kwocie 11 326 zł; za rok 2013 należało zastosować analogiczne metody jak w 2012, tj. stawkę 1% i zmienioną wartość nieruchomości określoną przy zastosowaniu systemu rozłożenia na raty - czyli w kwocie 35 410,60 zł i podobnie za rok 2014 - obliczona w ten sposób kwota wynosiła według Sądu 57 987,13 zł.

Również w odniesieniu do działek nr 424/2 i 275/2 zastosowany został analogiczny system rozliczeń. W tym wypadku opłata roczna za 2011 r. (stawka 2%, dotychczasowa wartość) powinna wynieść 607.56 zł, za rok 2012 (stawka 1%, zmieniona wartość nieruchomości, system rozłożenia na raty) - wyliczona została na 607,56 zł; za rok 2013 (1%, zmieniona wartość nieruchomości przy uwzględnieniu rozłożenia na raty) wyniosła 1 672,78 zł i za rok 2014 (1%, zaktualizowana wartość nieruchomości, zastosowany system rozłożenia na raty) stanowiła kwotę 2 738 zł.

Sąd Apelacyjny przyjął, że w świetle art. 451 § 1 k.c., a w szczególności jego zdania drugiego, nie budzi wątpliwości, iż odrębnymi długami uprawniającymi dłużnika do dokonania wyboru nie są wymagalna należność główna i przysługujące od niej odsetki, względnie zaległa część należności głównej (w razie rozłożenia jej na raty). W rozumieniu art. 451 § 1 zd. 1 k.c. stanowią one jeden dług. Wobec tego wierzyciel był władny zarachować wpłatę na zaległą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za wcześniejszy okres płatniczy niż wskazany przez dłużnika, a dłużnik nie mógł się temu sprzeciwić. Dotyczy to jednak tylko długów istniejących. Z uwagi na to, że powódce nie przysługiwały wierzytelności w zakresie, jaki przyjęła przy dokonywaniu zaliczeń, i którym uzasadniała swoje powództwo, to nie mogła zarachować dokonanych przez pozwaną wpłat zgodnie z przedstawionym wykazem. Wiążąca była dyspozycja dłużnika.

Po dokonaniu szczegółowych zaliczeń Sąd Apelacyjny uznał, że niezaspokojone roszczenie powódki obejmuje kwotę 2 948,05 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...)/9 i (...)/10 za 2013 r. oraz kwota 81,05 zł za użytkowanie wieczyste działki nr 495 w tym samym roku, z odsetkami ustawowymi odpowiednio od 27 listopada 2014 r. i od dnia 3 kwietnia 2013 r. W pozostałej części powództwo oddalił jako nieuzasadnione.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, opierając ją na obu podstawach kasacyjnych z art. 398³ § 1 k.p.c. Wyrok zaskarżyła w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W granicach podstawy naruszenia przepisów prawa procesowego zarzuciła błędną wykładnię art. 365 § 1 k.p.c., prowadzącą do jego niezastosowania w wyniku przyjęcia, że prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 6 grudnia 2012 r. znajduje zastosowanie tylko do opłat rocznych za objęte nim nieruchomości za rok 2011, nie kształtuje natomiast treści umowy użytkowania wieczystego w latach 2012-2014.

Naruszenie prawa materialnego skarżąca upatrywała w błędnej wykładni i w konsekwencji niezastosowaniu art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. i w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. przez błędne przyjęcie, że wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za działki (...)/9, (...)/10, (...)/2 (...)2 obejmowały nie tylko zmianę wartości

nieruchomości ale także wysokości stawki procentowej, podczas gdy przedmiotem wypowiedzeń była tylko wartość nieruchomości, stanowiąca podstawę wyliczenia nominalnej wartości opłaty. Zarzuciła też błędną wykładnię, skutkującą niezastosowaniem art. 77 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 zdanie 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. i w zw. z art. 78 ust. 4 zdanie 1 u.g.n., prowadzącą do wadliwego przyjęcia, że w sytuacji zawisłości sporu w kwestii stawki procentowej wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej ze względu na wartość nieruchomości powinno nastąpić przy zastosowaniu nowej, jakkolwiek spornej stawki, co do wysokości której toczy się uprzednio wszczęte postępowanie.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku we wskazanej w skardze części i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpatrzenia i orzeczenia o kosztach postępowania. W odpowiedzi na skargę kasacyjna powódki pozwana wniosła o oddalenie tej skargi w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego. Zbieżne z pozwaną stanowisko co do kierunku rozstrzygnięcia o skardze kasacyjnej zajął Prokurator Generalny w piśmie z dnia 12 września 2018 r. Podniósł, że zarzuty kasacyjne w przeważającej części stanowią polemikę z ustaleniami faktycznymi, nie doszło też do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowy problem, jaki wystąpił w niniejszej sprawie, sprowadza się do wzajemnego stosunku dwóch toczących się niezależnie od siebie i przez pewien czas równolegle postępowań aktualizacyjnych, dotyczących tej samej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, z których każde dotyczy innego elementu kształtującego jej wysokość.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 tej ustawy, a więc według jej wartości (art. 67 ust. 1 u.g.n.). Właściwe stawki opłat określa art. 72 ust. 2 i 3 u.g.n., przy czym ust. 3 normuje stawkę procentową opłaty rocznej. Zmiana umowy użytkowania wieczystego odnosząca się do wysokości opłaty rocznej w zakresie każdego z dwóch czynników wpływających na jej wysokość wymaga przeprowadzenia procedury aktualizacyjnej przewidzianej w art. 78-80 u.g.n.

W wypadku aktualizacji opłaty rocznej z powodu zmiany wartości nieruchomości przepisy te stosuje się bezpośrednio, natomiast w odniesieniu do zmiany wysokości stawki procentowej opłaty - za pośrednictwem odesłania z art. 221 ust. 1 u.g.n., który - w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz. U. Nr 6, poz. 70) - stracił charakter przepisu przejściowego i obecnie jest stosowany także do modyfikacji wysokości opłaty rocznej w wypadku zmiany stawki procentowej wprowadzonej na drodze legislacyjnej już w czasie obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r., III CZP 58/19, OSNC 2020, nr 1, poz. 92 i powołane w niej wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 569/07, OSNC-ZD 2009, z. A, poz. 10, z dnia 11 maja 2011 r., I CSK 397/10, nie publ., z dnia 30 stycznia 2013 r., V CSK 113/12, nie publ. i z dnia 13 października 2017 r., I CSK 36/17, nie publ.). Drugim wypadkiem, w którym może nastąpić zmiana stawki procentowej jest przewidziana w art. 73 ust. 2 u.g.n. trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Zagadnienie zbliżone do występującego w niniejszej sprawie, jakkolwiek nie tożsame Sąd Najwyższy rozważał w uchwale z dnia 27 lutego 2020 r. (III CZP 58/19) podejmując uchwałę, zgodnie z którą dopuszczalna jest zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 221 ust. 1 u.g.n. także w sytuacji, gdy - ze względu na zmianę wartości nieruchomości - wcześniej została już dokonana aktualizacja opłaty rocznej na podstawie art. 78 w związku z art. 77 ust. 1 u.g.n., w drodze wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, przy zastosowaniu stawki procentowej ustalonej przed wejściem w życie tej ustawy.

Mimo, że rozstrzygnięcie dotyczy nieco innej chronologii zdarzeń, rozwiązywany problem także odnosi się do wzajemnego stosunku odrębnie toczących się postępowań aktualizujących opłatę roczną. W pierwszym postępowaniu zmiana opłaty dokonana została z uwagi na aktualizację wartości nieruchomości, a w drugim - z uwagi na ustawowo wprowadzoną nową stawkę procentową opłaty rocznej. Różnica polega na czasowym ułożeniu się obu postępowań względem siebie i formie, w jakiej doszło do ukształtowania opłat ze względu na kryterium aktualizacji. W stanie faktycznym, który Sąd Najwyższy rozważał w sprawie III CZP 58/19 aktualizacja opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości nastąpiła zgodnie, bez wykorzystania

procedury odwoławczej, w rezultacie tak ukształtowana opłata nie była przedmiotem wyroku sądowego. Natomiast stanowiąca przedmiot sporu sądowego kwestia wprowadzenia do umowy zmiany stawki procentowej, ustanowionej ustawowo przed dokonaniem aktualizacji opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, lecz wówczas nie objętej wypowiedzeniem i nie uwzględnionej w zaktualizowanej opłacie, została podjęta przez użytkownika wieczystego dopiero następnie. W niniejszej sprawie natomiast obydwie procedury aktualizacyjne - jakkolwiek wszczęte w odstępie blisko lub ponad roku (aktualizację stawki procentowej powódka wszczęła pismem z dnia 14 grudnia 2009 r., zaś aktualizację z uwagi na zmianę wartości nieruchomości - pismami z dni 29 listopada 2010 r. i 24 czerwca 2011 r.) rozpoczęły się przed zakończeniem drugiej z nich i przez pewien czas toczyły się równolegle. Jako pierwsza została rozstrzygnięta sprawa dotycząca zmiany stopy procentowej opłaty (prawomocne orzeczenie z dnia 6 grudnia 2012 r.), w wyniku prawomocnego wyroku stopa procentowa została podwyższona do 2% od dnia 1 stycznia 2011 r. W postępowaniu mającym na celu aktualizację opłaty ze względu na zmianę wartości nieruchomości prawomocne wyroki zapadły w dniach 29 października 2014 r. i 26 listopada 2014 r. Ostateczne rozstrzygnięcie przyjęło aktualizację wartościowej wysokości opłat rocznych przy zastosowaniu obowiązującej w chwili wypowiedzenia tych opłaty stawki 1% (objętej już wówczas procedurą aktualizacyjną w celu jej podwyższenia do 2%).

W niniejszej sprawie podzielić należy szereg argumentów wyrażonych w uzasadnieniu uchwały III CZP 58/19 i powołanego w niej szeroko orzecznictwa. Przede wszystkim więc nie budzi wątpliwości, że tryb określony w art. 78-81 u.g.n. jest właściwy do przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej tak z powodu zmiany wartości nieruchomości, jak i z powodu zmiany stawki procentowej. Nie budzi też sporu, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się w odniesieniu do każdej z dwóch podstaw ją kształtujących przy zastosowaniu dotychczasowej wielkości drugiej z jej podstaw. W odniesieniu do korekty motywowanej zmianą wartości nieruchomości wynika to z art. 77 ust. 1 zd. drugie u.g.n. Mimo, że odesłanie przewidziane w art. 221 ust. 1 zd. 2 u.g.n. nie obejmuje tego przepisu, przyjmuje się, że zasada ta odnosi się również do aktualizacji stawki procentowej. Takie założenie zapewnia symetryczny i uporządkowany sposób przeprowadzania aktualizacji, skupionej na

jednym elemencie zmienianej opłaty. Zawsze bowiem punktem odniesienia będzie stan „dotychczasowy” tej podstawy opłaty, której nie dotyczy wypowiedzenie oraz stan właściwy na dzień aktualizacji co do podstawy aktualizowanej.

Nie jest przy tym wykluczone objęcie postępowaniem aktualizacyjnym obydwu elementów rzutujących na wysokość opłaty, jednak taki stan - ze względu na specyficzny, administracyjno-sądowy tryb procedury kontrolnej - może wystąpić wyłącznie wtedy, kiedy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej od razu odnosiło się do obydwu podstaw określających jej wymiar. Jeżeli wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i postępowanie przed samorządowym kolegium orzekającym dotyczyło aktualizacji opłaty tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej opłaty, gdyż sprzeciwia się temu obowiązek wykorzystania w pierwszej kolejności postępowania odwoławczego przed samorządowym kolegium odwoławczym, powodujący czasową niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie badania prawidłowości zmiany drugiego komponentu opłaty rocznej. Jako drugi przypadek umożliwiający jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z powodu zmiany obu czynników kształtujących jej wymiar wskazuje się przypadek połączenia do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c. na etapie postępowania sądowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 326/07, nie publ.). Zwrócić jednak należy uwagę, że techniczny charakter takiego połączenia powoduje, że w istocie nadal rozstrzygnięcie dotyczyć będzie dwóch osobnych spraw, jedynie wspólnie rozpatrywanych i rozstrzyganych. Nawet jednak w wypadku, kiedy wypowiedzenie obejmie obydwa elementy konstrukcyjne opłaty - postępowanie co do każdego z nich przeprowadzane będzie według tego samego mechanizmu, tyle, że następnie skutki każdej aktualizacji zostaną połączone poprzez obliczenie nowej wynikowej opłaty rocznej.

Podkreślić też należy, że wypowiedzenie wysokości czy to stawki procentowej opłat rocznych, czy wysokości tej opłaty, podobnie jak termin podjęcia tej czynności jest prawem a nie obowiązkiem stron stosunku wieczystego użytkowania i może objąć dowolnie jeden lub obydwa elementy wymiaru tej opłaty. Jeżeli postępowanie - co zazwyczaj jest regułą - toczą się osobno, a nierzadko kończą dopiero

prawomocnymi orzeczeniami sądu, które dokonują prawokształtującej aktualizacji każdego z komponentów opłaty - konieczne stać się może określenie ostatecznej opłaty wynikowej. W wypadku, gdy - jak w niniejszej sprawie - jeden prawomocny wyrok dotyczy tylko aktualizacji ze względu na zmianę stawki procentowej, a drugi - tylko z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, orzeczenia te, mimo że dotyczą tej samej opłaty, odnoszą się do różnych budujących ją elementów, a więc mają rozłączny przedmiot. Kiedy jedna ze spraw zostanie prawomocnie zakończona wcześniej, wydany w niej wyrok wiąże sąd orzekający w drugiej i może zostać uwzględniony w późniejszym orzeczeniu, gdyż w tym wypadku nie chodzi już o przeprowadzenie aktualizacji drugiego elementu opłaty lecz o włączenie do orzeczenia elementu już prawomocnie ukształtowanego. W wypadku, kiedy w późniejszej sprawie - jak w rozpatrywanym wypadku z uwagi na związanie sądu art. 321 k.p.c. - nie dojdzie do objęcia orzeczeniem łącznie obydwu podstaw obliczenia opłaty, obydwa wyroki funkcjonują równolegle i każdy w swoim zakresie wiąże nie tylko strony i sąd który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Słusznie więc powódka uznała, że jest uprawniona do zażądania od pozwanej opłat za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem wyników obydwu postępowań aktualizacyjnych, gdyż strony wiąże zarówno rozstrzygnięcie dotyczące aktualizacji opłaty ze względu na zmianę stawki procentowej, jak i z uwagi na wzrost wartości nieruchomości. Obydwoma wyrokami był też związany Sąd Apelacyjny w (...) przy rozstrzyganiu niniejszej sprawy, której przedmiotem była prawidłowość ich realizacji przez powódkę. Obowiązkiem tego sądu było więc zbadanie zakresu każdego z rozstrzygnięć i ich wyłożenie z poszanowaniem art. 365 § 1 k.p.c. Tymczasem Sąd ten uznał, że wyrok dotyczący zmiany stawki procentowej należy zastosować jedynie w 2011 r., natomiast w trzech następnych latach za obowiązującą uznał stawkę procentową 1%, wskazując na jej wiążące przyjęcie w wyroku aktualizującym opłatę roczną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. Tymczasem, co wynikało z ustaleń, przedmiotem postępowań zakończonych w 2014 r. była tylko zmiana elementu opłaty powiązanego z wartością nieruchomości, nie zaś stawki procentowej, prawomocnie ustalonej już wcześniej, w postępowaniu zakończonym w końcu 2012 r.

W rezultacie zarzuty podniesione przez powódkę należało uznać za słuszne. Zaskarżone orzeczenie niewątpliwie naruszyło art. 365 § 1 k.p.c. Zastosowany przez Sąd odwoławczy sposób rozumowania był wynikiem nieprawidłowej interpretacji art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. i w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n., gdyż w istocie polegał na przyjęciu, że wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za działki (...)/9, (...)/10, (...)/2 i (...)/2 obejmowały nie tylko zmianę wartości nieruchomości ale także wysokości stawki procentowej (powrotnie do stawki 1%), podczas gdy przedmiotem wypowiedzeń w odniesieniu do tych działek była tylko zmiana opłaty w powiązaniu z urealnieniem wartości nieruchomości. Doszło także do wadliwego wyłożenia art. 77 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 zdanie 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. i w zw. z art. 78 ust. 4 zdanie 1 u.g.n. w zakresie konsekwencji obowiązku stosowania w toku postępowania aktualizacyjnego zasady zmiany jednego elementu tej opłaty przy zachowaniu niezmienionej wysokości drugiego, która ma zastosowanie na etapie ustalania konsekwencji zmian opłaty ze względu na wypowiedziany element. Nie sprzeciwia się jednak możliwości określenia wynikowej opłaty w drodze połączenia efektów aktualizacji każdego z nich i zastosowania sposobu obliczenia opłaty przewidzianego w art. 72 ust. 1 u.g.n.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu w zaskarżonej części i przekazaniu do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.