

## Wyrok z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 96/99

**Spółdzielnia, która zbyła użytkowanie wieczyste przed upływem ustawowego terminu, ma obowiązek wnieść – oprócz pierwszej opłaty rocznej – opłatę roczną należną za rok, w którym nastąpiło zbycie.**

*Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący), Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca), Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy K.D. przeciwko Spółdzielni Rolniczo-Handlowej „S.C.” w L. w likwidacji o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 19 lipca 2001 r. na rozprawie kasacji pozwanej od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 5 listopada 1998 r.

oddalił kasację i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Powodowa Gmina aktem notarialnym z dnia 14 listopada 1995 r. oddała pozwanej w użytkowanie wieczyste działkę o powierzchni 2,082 ha i przeniosła na jej rzecz nieodpłatnie własność usytuowanych na niej budynków i budowli. W umowie uzgodniono wysokość pierwszej opłaty rocznej (25% wartości działki) oraz dalsze opłaty roczne. Ponadto uzgodniono, że w przypadku zbycia użytkowania wieczystego przed upływem dziesięciu lat nabywca (pозwana Spółdzielnia) będzie zobowiązana do uiszczenia pierwszej opłaty rocznej w wysokości 25% wartości działki oszacowanej na dzień sprzedaży.

Pozwana Spółdzielnia dokonała sprzedaży należącego do niej prawa dnia 31 maja 1997 r. Wcześniej, w dniu 28 marca 1997 r., uiściła na rzecz powódki kwotę 9900 zł. Po zbyciu prawa, w dniu 30 czerwca 1997 r., uiściła kwotę 72 600 zł.

Gmina K.D. wystąpiła z powództwem o zapłatę kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wpłaconą kwotą 72 600 zł a wysokością pierwszej opłaty rocznej, której wysokość określona została na kwotę 82 500 zł.

Sąd Rejonowy w Lublinie wyrokiem z dnia 26 marca 1998 r. uchylił wydany wcześniej nakaz zapłaty i oddalił powództwo. Sąd ten przyjął, że uiszczona w marcu 1997 r. kwota 9900 zł powinna zostać zaliczona na poczet pierwszej opłaty rocznej, którą pozwana obowiązana była uiścić ze względu na zbycie przysługującego jej prawa przed upływem dziesięciu lat od jego nabycia. Zdaniem tego Sądu, w roku, w którym uiszcza się pierwszą opłatę roczną, nie uiszcza się drugiej opłaty. Skoro pozwana w 1997 r. miała obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty rocznej, nie była już zobowiązana do dalszych opłat. Na poczet pierwszej opłaty należy zaliczyć uiszczoną opłatę roczną, aby wysokość opłaty uiszczonej w roku zbycia prawa nie przekroczyła 25% wartości gruntu. Wpłaty na rzecz powódki w wysokości 9900 zł i 72 600 zł powodują uiszczenie przez pozwaną należnej powódce pierwszej opłaty rocznej.

W wyniku apelacji powodowej Gminy Sąd Wojewódzki w Lublinie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił nakaz zapłaty w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 9900 zł, a w pozostałej części apelację oddalił. Sąd ten, odmiennie niż Sąd Rejonowy, przyjął, że fakt zbycia użytkownika wieczystego przed upływem dziesięciu lat od dnia zawarcia umowy zrodził obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty rocznej w wysokości 25 % wartości nieruchomości, tj. kwoty 82 500 zł. Obowiązek ten nie uchyla obowiązku zapłaty dalszej opłaty rocznej, do której zobowiązany jest użytkownik wieczysty. Oznacza to, że w 1997 r. pozwana Spółdzielnia była zobowiązana do uiszczenia dalszej opłaty rocznej w kwocie 9900 zł oraz do uiszczenia pierwszej opłaty rocznej w wysokości 82 500 zł. Ponieważ zobowiązanie wymienione jako drugie wykonała tylko w części wpłacając kwotę 72 600 zł, należało zasądzić brakującą kwotę 9900 zł.

Ponadto Sąd drugiej instancji przyjął, że jakkolwiek pełnomocnik powodowej Gminy złożył oświadczenie o częściowym ograniczeniu powództwa i zrzeczeniu się roszczenia, to jednak cofnięcie tego oświadczenia było dopuszczalne na etapie, w którym znajdowało się postępowanie.

Kasacja pozwanej Spółdzielni oparta została na obu podstawach kasacyjnych (art. 393<sup>1</sup> k.p.c.). W ramach pierwszej podstawy podniesiono naruszenie art. 40 i 41 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. – dalej "u.g.g.") oraz art. 2c ust. 4 i 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze

zm. – dalej "u.zm.u.g.g.") przez „błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie”, a w ramach naruszenia przepisów postępowania – art. 203, 355 § 1 i art. 386 § 3 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, trzeba zauważyć, że pozwana zakwestionowała skuteczność odwołania złożonego przez pełnomocnika powódki oświadczenia o częściowym cofnięciu pozwu. Skarżąca podniosła, że pełnomocnik powódki nie wykazał, aby zachodziły ważne przyczyny dopuszczające cofnięcie złożonego oświadczenia, w szczególności nie wykazał działania pod wpływem błędu.

Kwestia możliwości i skuteczności odwołania dyspozycyjnej czynności procesowej, jaką jest cofnięcie pozwu, była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, z których wynika, że z uzasadnionych przyczyn strona może odwołać swoje oświadczenie o cofnięciu pozwu (całkowitym bądź częściowym), jednak może tego dokonać jedynie dopóty, dopóki jej oświadczenie procesowe nie wywoła skutku w postaci orzeczenia kończącego postępowanie.

Jako uzasadnione przyczyny odwołania oświadczenia o cofnięciu pozwu wskazuje się wady oświadczenia woli, a także inne okoliczności powstałe następczo (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1985 r., II CZ 11/85, nie publ.). Oznacza to, że przyczyną odwołania oświadczenia o cofnięciu pozwu może, lecz nie musi, być jedna z wad oświadczeń woli wymienionych w kodeksie cywilnym (art. 82 i nast.). Przyczynę taką mogą stanowić także inne okoliczności, które w danej sprawie zostaną przez sąd ocenione jako uzasadnione. Nie ma przeszkód, aby uznać za prawnie relewantne również błędne motywy, jakimi kierowała się strona dokonując czynności procesowej, także gdy nie wypełniają dyspozycji przepisów kodeksu cywilnego normujących wadę oświadczenia woli w postaci błędu.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sądy orzekające dokonały oceny, zgodnie z którą strona powodowa miała uzasadnione powody, aby odwołać swoje oświadczenie o częściowym cofnięciu pozwu. Taką przyczynę stanowiło pierwotne przekonanie, wywołane treścią oświadczenia strony pozwanej, że wpłacona przez nią kwota 9900 zł stanowi uzupełnienie należnej pierwszej opłaty rocznej. Zorientowanie się przez powódkę o rzeczywistym stanie rzeczy pociągnęło za sobą niezwłoczne odwołanie złożonego oświadczenia. Ten stan pozwala na dokonanie oceny, że odwołanie oświadczenia o częściowym cofnięciu pozwu nastąpiło

z uzasadnionych przyczyn.

Odwołanie oświadczenia przez stronę powodową nastąpiło także przed wystąpieniem skutku w postaci orzeczenia kończącego postępowanie (umarzającego postępowanie w części, w której pozew został cofnięty). Oświadczenie o odwołaniu zostało złożone niezwłocznie, gdyż częściowe cofnięcie pozwu nastąpiło na rozprawie w dniu 6 sierpnia 1998 r., a jego odwołanie – pismem z dnia 11 sierpnia 1998 r. Zgodnie zaś ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, odwołanie oświadczenia o cofnięciu pozwu dopuszczalne jest przed wydaniem orzeczenia kończącego postępowanie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1957 r., 4 CR 1036/55, OSPiKA 1958, nr 1, poz. 30 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1975 r., I CZ 186/75, "Przeгляд Ustawodawstwa Gospodarczego" 1976, nr 6, s. 181).

Reasumując, w okolicznościach sprawy odwołanie oświadczenia o częściowym cofnięciu pozwu było dopuszczalne i skuteczne, a zatem zarzuty naruszenia przepisów postępowania nie znajdują usprawiedliwienia.

Co do zarzutów podniesionych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, to występujący w sprawie problem zamyka się w pytaniu, czy uiszczając w kolejnym roku trwania użytkowania wieczystego pierwszą opłatę roczną ze względu na zbycie prawa przed upływem ustawowego terminu (art. 2c ust. 6 u.zm.u.g.g.), użytkownik wieczysty (zbywca) ma obowiązek uiścić także kolejną opłatę roczną.

Rozważając tę kwestię (na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., mającej w sprawie zastosowanie), trzeba przede wszystkim zauważyć, że prawo użytkowania wieczystego jest prawem na rzeczy cudzej. Użytkownik wieczysty uzyskuje określone uprawnienia kosztem prawa własności innego podmiotu (Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków). Wyzbywając się większości uprawnień składających się na treść prawa własności, właściciel (ustanawiający użytkowanie wieczyste) uzyskuje ekwiwalent w postaci opłaty rocznej (por. art. 238 k.c.). Jej wysokość jest ustalana w umowie, jednak ustawodawca w art. 40 u.g.g. określił ją jako oznaczony procent wartości ceny (art. 39), przy czym cena ta nie może być niższa niż wartość nieruchomości określona stosownie do art. 38 u.g.g.

Opłaty za użytkowanie wieczyste ustalane są w formie opłat rocznych, przy czym pierwsza opłata roczna jest najwyższa (15-25 % ceny – art. 41 ust. 1 u.g.g.; obecnie art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543). Uiszczenie pierwszej opłaty rocznej przy zawarciu umowy oczywiście wyłącza obowiązek uiszczenia w roku ustanowienia prawa dalszej opłaty rocznej. Użytkownik wieczysty obowiązany jest zatem uiścić pierwszą opłatę roczną przy ustanowieniu prawa, a w następnych latach uiszcza dalsze opłaty. Reguły te znajdują zastosowanie (co do zasady) także w odniesieniu do spółdzielni jako użytkowników wieczystych.

Jednak z cytowanej ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wynika, że spółdzielnia, realizująca wynikające z art. 2c roszczenie o ustanowienie użytkownika wieczystego na jej rzecz, uiszcza pierwszą opłatę roczną nie w chwili ustanowienia prawa, lecz dopiero wówczas, gdy zbywa przysługujące jej prawo przed upływem dziesięciu lat od chwili jego nabycia (art. art. 2c ust. 6 zdanie pierwsze). Z ustawy nie wynika przy tym, aby uiszczenie w takich okolicznościach pierwszej opłaty rocznej zwalniało spółdzielnię (lub inny podmiot uprzywilejowany) od obowiązku uiszczenia dalszej opłaty rocznej należnej za rok, w którym dokonywane jest zbycie.

Dla przyjęcia, że uiszczenie w związku ze zbyciem użytkownika wieczystego pierwszej opłaty rocznej wyłącza obowiązek uiszczenia opłaty rocznej należnej za rok, w którym następuje zbycie prawa, wymagałoby wyraźnego uregulowania ustawowego. Pozbawienie właściciela części ekwiwalentu za ograniczenie jego uprawnień stanowi bowiem wkroczenie w prawo własności w sposób dalej idący niż wynikało to z treści przepisów ustawy z 1985 r. (obecnie – z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.). Biorąc zaś pod uwagę, że ochronę prawa własności gwarantują przepisy rangi konstytucyjnej (art. 21 i 64 Konstytucji), nie sposób dokonywać wykładni ustaw w sposób prowadzący do ograniczenia uprawnień właściciela.

Z tych względów kasacja podlega oddaleniu jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).