



Sygn. akt IV CSK 326/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa P. I. Spółki Akcyjnej w G.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 6 grudnia 2007 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 21 marca 2007 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanego 2400 (dwa tysiące czterysta) zł zwrotu kosztów
zastępstwa prawnego w instancji kasacyjnej.**

Uzasadnienie

W sprawie chodzi o ustalenie wysokości nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez powoda gruntu składającego się z działek nr 557/89 i 558/809 położonych w G. przy ul. K. 22.

Prezydent Miasta G. pismem z dnia 12 grudnia 2001 r. wypowiedział dotychczasową opłatę roczną w kwocie 15.119,34 zł. i przedłożył ofertę opłaty w wysokości 86.973,12 zł. Powód złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. o uznanie, że zaproponowana przez pozwanego aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 29 listopada 2004 r. Kolegium oddaliło ten wniosek. Na skutek sprzeciwu powoda od tego orzeczenia sprawa znalazła się w Sądzie Okręgowym w G., który po przeprowadzeniu postępowania dowodowego ostatecznie za podstawę orzekania przyjął wycenę nieruchomości, dokonaną przez biegłą J. I w jej opinii uzupełniającej, na kwotę 2.561.876 zł. Sąd przyjął, że opłata od tej wartości powinna wynosić 3%, wobec czego wyrokiem z dnia 25 września 2005 r. ustalił wysokość opłaty rocznej na 76.856,28 zł. Odrzucił bowiem twierdzenie powoda, że opłatę tę należy obniżyć o 50% z uwagi na to, że nieruchomość położona jest na obszarze K., która podlega ochronie konserwatorskiej, gdyż ustalił, że ta konkretna nieruchomość nie została wpisana do rejestru zabytków. Odnosząc się do twierdzeń powoda, że wysokość stawki opłaty powinna być od 2006 r. zmniejszona do 1% z uwagi na zmianę przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniową, Sąd Okręgowy wskazał, że co do tej kwestii istnieje względna niedopuszczalność drogi sądowej. Zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej może być bowiem przeprowadzona tylko w trybie wskazanym w art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603, ze zm.), dalej – „ugn”. Zgodnie z tym przepisem użytkownik wieczysty powinien najpierw zwrócić się do odpowiedniego organu z żądaniem obniżenia dotychczasowej stawki procentowej, a w razie nieuwzględnienia tego żądania, może wnioskować o skierowanie sprawy do samorządowego kolegium odwoławczego, a dopiero potem do sądu. Wyczerpanie tej drogi postępowania przedsądowego jest obligatoryjne.

Tymczasem przedmiotem niniejszej sprawy jest tylko kwestia ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej w stosunku do zmienionej wartości gruntu i w tym jedynie zakresie sąd ją może rozpoznawać, gdyż zmiana stawki procentowej nie była przedmiotem orzeczenia Kolegium Samorządowego.

Apelacja powoda od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 21 marca 2007 r. Sąd ten podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o czasowej niedopuszczalności drogi sądowej do rozstrzygnięcia kwestii ustalenia nowej stawki procentowej opłaty rocznej w sprawie niniejszej. Ustalił, że powód wystąpił z oddzielnym żądaniem obniżenia tej stawki z 3% do 1%, którego pozwany nie uwzględnił. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 13 września 2006 r. oddaliło jego wniosek w tej materii, uznając, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Powód wniósł sprzeciw od tego orzeczenia do Sądu Rejonowego w G. Powyższe postępowanie powoda, zdaniem Sądu Apelacyjnego, potwierdza jedynie słuszność poglądu o niedopuszczalności orzekania o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej w niniejszej sprawie. Zresztą, w ocenie tego Sądu, nie doszło w niej do formalnego rozszerzenia żądania pozwu o ustalenie nowej stawki opłaty procentowej, tak, że nie było podstaw do ustosunkowywania się do tego żądania w orzeczeniu sądowym. Gdyby takie żądanie zostało formalnie zgłoszone, podlegałoby odrzuceniu, z uwagi na czasową niedopuszczalność drogi sądowej do jego rozpoznania.

Jeśli zaś chodzi o zarzuty dotyczące nieprawidłowego, zdaniem powoda, ustalenia wartości spornej nieruchomości, to Sąd Apelacyjny uznał je za bezpodstawne, dzieląc w tej mierze ustalenia Sądu I - ej Instancji.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną powód. Zarzucił naruszenie art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art. 73 ust. 2 ugn i w zw. z art. 78 – 81 ugn oraz w zw. z art. 385 k.p.c., art. 193 § 1 k.p.c., a także art. 328 § 2 i art. 373 w zw. z art. 385 k.p.c. oraz art. 217 § 1 w zw. z art. 385 k.p.c., art. 321 § 1 w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 w zw. z art. 385 k.p.c. Ponadto zarzucił naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 78 ust. 3 zdanie 2 ugn. Na tych podstawach wnosił o uchylenie skarżonego wyroku, względnie także wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określają dwa czynniki. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ugn pierwszy, to cena nieruchomości, ustalana według zasad z art. 67 ugn. Drugim jest stawka procentowa, której wysokość ustawodawca różnicował odpowiednio do określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. Stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 1 – 5 ugn, w zależności od przeznaczenia nieruchomości, stawka ta wynosi: 0,3%, 1%, 2% lub 3% ceny nieruchomości. Jest rzeczą jasną, że w trakcie trwania umowy wieczystego użytkowania mogą ulec zmianie oba te czynniki kształtujące wymiar opłaty rocznej i wówczas, stosownie do przepisów art. 78 – 81 ugn, każda ze stron ma prawo zainicjować postępowanie zmierzające do aktualizacji wysokości tej opłaty. W niniejszej sprawie postępowanie to rozpoczął pozwany Skarb Państwa, twierdząc, że wartość nieruchomości znacznie wzrosła, w związku z czym wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty, proponując jednocześnie opłatę znacznie wyższą. Spór pomiędzy stronami dotyczył tylko tego, czy cena ta wzrosła rzeczywiście i o ile. Dopiero na etapie postępowania sądowego powód podniósł kwestię zmiany stawki procentowej opłaty, twierdząc, że w związku ze zmianą dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i przeznaczeniem jej na cele mieszkaniowe, powinna zostać obniżona stawka procentowa opłaty rocznej z 3% do 1% ceny nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn), co nie zostało uwzględnione. W związku z tym, w pierwszym rzędzie wymaga wyjaśnienia kwestia natury formalnej, której skarżący poświęca najwięcej uwagi i którą wyeksponował jako okoliczność uzasadniającą przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. Chodzi o to, czy w sytuacji, kiedy postępowanie aktualizujące wysokość opłaty rocznej dotyczyło - zarówno na etapie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, jak i na etapie postępowania przed samorządowym kolegium orzekającym - tylko określenia aktualnej wartości nieruchomości, powód może na etapie postępowania sądowego rozszerzyć przedmiot sporu, żądając zmiany stawki procentowej tej opłaty.

Na to pytanie należy odpowiedzieć przecząco. Stosownie do art. 73 ust. 2 ugn, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który

nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81. Odesłanie zawarte w tej normie oznacza, że w obecnym stanie prawnym sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78 – 81 ugn dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej. Jeżeli zatem, jak w sprawie niniejszej, postępowanie 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 tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania. Jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z przyczyny zmiany obu tych czynników kształtujących opłatę jest możliwe tylko w dwóch przypadkach: kiedy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy, lub kiedy postępowania zostały wszczęte odrębnie, ale na etapie postępowania sądowego połączono je do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c. Żaden z nich nie zachodzi w sprawie niniejszej. Powód powołuje się wprawdzie na odmienne stanowisko w kwestii dopuszczalności rozszerzenia żądania pozwu w takim wypadku, zaprezentowane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r., III CZP 44/97 (OSNC 1998, nr 2, poz. 21), uszło jednak jego uwagi, że uchwała ta utraciła aktualność w tym zakresie, z uwagi na dokonaną zmianę stanu prawnego. Sąd Najwyższy w tej uchwale podkreślił, że na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, ze zm.) samorządowe kolegium odwoławcze nie było właściwe do decydowania o wysokości stawki procentowej, ponieważ ustawa nie przewidywała takiej jego kompetencji. Dlatego Sąd Najwyższy dopuścił możliwość zgłoszenia takiego żądania na podstawie art. 189 k.p.c. na etapie rozpoznawania przez sąd sprzeciwu od orzeczenia kolegium, wydanego w kwestii wartości nieruchomości, od której ustala się opłatę roczną. W obecnym stanie prawnym nie jest to już możliwe.

Wbrew stanowisku obu Sądów należy przyjąć, że w piśmie procesowym z dnia 13 października 2005 r., złożonym na rozprawie przed Sądem Okręgowym, powód dokonał rozszerzenia żądania pozwu. Świadczy o tym wyraźnie treść punktu II tego pisma o następującym brzmieniu: wnoszę (..) „że opłata roczna winna być ustalona w oparciu o stawkę opłaty poczynawszy od roku 2006 wynoszącą 1% wartości nieruchomości, bowiem nieruchomość ta wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe”. Ewentualne wątpliwości w tym względzie usuwa obszerne uzasadnienie tego zmienionego żądania, sformułowane prawie na całej stronie tego pisma, w połączeniu z fragmentem pisma z dnia 8 listopada 2005 r., w którym powód stwierdza, że „ma prawo i wystąpił do Sądu o ustalenie opłaty rocznej poczynawszy od 2006 r. przy stawce wynoszącej 1%”. Należy więc stwierdzić, że, Sądy miały obowiązek ustosunkować się w formie orzeczenia o odpowiedniej treści do tego dodatkowego żądania, zatem niewydanie takiego orzeczenia było z ich strony uchybieniem, na które słusznie zwraca uwagę skarżący. Jednakże, wbrew jego przekonaniu, to uchybienie nie mogło mieć wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sporu, gdyż, jak to zostało już wykazane, rozszerzone żądanie powinno podlegać odrzuceniu, z przyczyny czasowej niedopuszczalności drogi sądowej do jego rozpoznania. Dlatego też ta część zarzutów skargi kasacyjnej, która odnosi się do kwestii żądania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej nie mogła odnieść skutku.

Z kolei zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące rzekomo wadliwie ustalonej wartości spornych nieruchomości są nieuzasadnione. Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny szczegółowo odniósł się w uzasadnieniu swojego orzeczenia do rozbieżnego materiału dowodowego w tym zakresie i przekonująco wykazał dlaczego zaakceptował wycenę biegłej J. I., jako podstawę ustalenia wartości nieruchomości. Kwestionowanie tej oceny trzeba więc uznać za niedopuszczalną polemikę z ustaleniami poczynionymi w sprawie (art. 393³ § 3 k.p.c.). Wreszcie na nieporozumieniu oparty jest zarzut skargi naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 78 ust. 3 zdanie 2 ugn przez uznanie, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, iż wartość nieruchomości nie uległa zmianie. Na k. 15 uzasadnienia Sądu Apelacyjnego zawarte jest bowiem następujące stwierdzenie: „Niezasadna jest również apelacja w zakresie, w jakim

kwestionuje przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż pozwany wbrew treści art. 78 ust. 3 ugn nie wykazał, iż istnieją podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego”. Wyraźnie zatem i prawidłowo Sąd uznaje, że to pozwany powinien wykazać istnienie podstaw do zmiany opłaty rocznej; odmienne odczytanie tego stanowiska Sądu przez skarżącego jest więc błędne i, rzecz jasna, nie może podważyć krytykowanego wyroku.

Z podanych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu, z obciążeniem strony powodowej kosztami zastępstwa prawnego w instancji kasacyjnej (art. 398¹⁴ w zw. z art. 98 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).