



Sygn. akt III CSK 125/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSA Roman Dziczek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D. Spółki Akcyjnej z siedzibą
w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 15 grudnia 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym (1.) w części oddalającej apelację pozwanego oraz w punkcie drugim (2.) i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 września 2010 r. Sąd Okręgowy w K. ustalił, że obciążająca powódkę – D. Spółka Akcyjna z siedzibą K. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. S. [...] wynosić będzie od dnia 1 stycznia 2009 r. - 311 640 zł oraz orzekł o kosztach postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w K., składającej się z działek nr 17/3, 18/2, 23/1 23/2, 24/1, 24/2, 256/3, 264/1 i 264/2 w obrębie 28, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...], a jej właścicielem jest Skarb Państwa. W dniu 29 września 2008 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, proponując od dnia 1 stycznia 2009 r. nową jej wysokość w kwocie 391 276,74 zł, stanowiącej 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego J. B. Spółka D. w dniu 29 października 2008 r. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej było nieuzasadnione ewentualnie uzasadnione w innej, mniejszej wysokości. Orzeczeniem z dnia 25 czerwca 2009 r. SKO w K. ustaliło, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione, z czym nie zgodził się Skarb Państwa - Prezydent Miasta K., wnosząc sprzeciw.

Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego sądowego ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości według stanu z września 2008 r., a cen z daty orzekania, na kwotę 10 388 000 zł. Następnie, odwołując się do art. 77 ust. 1 oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej „u.g.n.”), uznał, że nowa opłata roczna, stanowiąca 3% ustalonej wartości nieruchomości, powinna wynosić 311 640 zł.

Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje stron i zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego. Sąd drugiej instancji odnosząc się do apelacji strony pozwanej, która kwestionowała przede wszystkim ustalenie nowej

wysokości opłaty rocznej poprzez obliczenie jej od wartości nieruchomości z daty orzekania, a nie z daty wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i jej aktualizacji uznał, że na potrzeby niniejszego postępowania i w okolicznościach tej sprawy, dla ustalenia opłaty powinna być miarodajna wartość nieruchomości ustalona na datę orzekania przez sąd, za czym przemawiało jego zdaniem, także brzmienie art. 316 § 1 k.p.c.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. zaskarżył skargą kasacyjną wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej jego apelację i orzekającej o kosztach postępowania, opierając ją na zarzutach naruszenia art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz art. 316 § 1 k.p.c. Wniósł o uchylenie i zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części oraz zmianę wyroku Sądu Okręgowego w K. poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. na kwotę 378 240 zł oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

W myśl art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n., zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacja następuje natomiast, stosownie do art. 78 ust. 1 u.g.n., poprzez wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej przez właściwy organ na piśmie, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego wraz z równoczesną ofertą przyjęcia nowej wysokości i informacją o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (zob. art. 77 ust. 3 u.g.n.). Jeżeli nie dochodzi do zgodnych oświadczeń woli stron stosunku użytkowania wieczystego (poprzez przyjęcie zaoferowanej nowej wysokości opłaty lub zawarcie ugody w tym zakresie), do ustalenia dochodzi na podstawie orzeczenia organu administracyjnego lub sądu (zob. szerzej, w szczególności postanowienie SN z dnia 25 maja 2007 r., I CSK 30/07, OSNC – ZD nr B, poz. 33). Jeżeli takie ustalenie następuje wskutek rozstrzygnięcia sądu, ustalona w prawomocnym orzeczeniu nowa opłata roczna obowiązuje począwszy od dnia

1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 i 8 u.g.n.).

Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 czerwca 2005 r. (III CZP 37/05, OSNCP 2006, nr 5, poz. 2), w przypadku ustalenia podwyższonej opłaty rocznej przez sąd w trybie art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n., niezależnie od przyjętej koncepcji – deklaratywnego lub konstytutywnego charakteru orzeczenia sądu – w każdym przypadku skuteczność zobowiązania sięga dnia 1 stycznia roku następującego po roku dokonania przez organ wypowiedzenia. Opowiadając się za konstytutywnym charakterem orzeczenia sądu, Sąd Najwyższy we wskazanym orzeczeniu podkreślił, że ustalając nową wysokość opłaty rocznej sąd daje wyraz przekonaniu, iż organ zasadnie zażądał podwyższenia opłaty (w całości lub części), w związku z czym zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego (zob. także kontynuujące ten kierunek wykładni orzeczenia SN: z dnia 26 października 2005 r., V CK 276/05, LEX nr 398449, z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 147/05, LEX nr 667526 i z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 569/07, LEX nr 483069).

Podzielając przywołane stanowisko i odnosząc je do sprawy niniejszej, należy podkreślić materialno – prawny charakter przesłanki zwyżkowania wartości nieruchomości, według której organ złożył ofertę podwyżki, a sąd oceniał jej zasadność. Ten aspekt skuteczności aktualizacji (*ex tunc*) pozwala w sposób nie budzący wątpliwości wywieść, że istotny jest tu, obok samego zwyżkowania wartości nieruchomości, dzień aktualizacji opłaty, którym jest – niezależnie od tego, czy zmiana jest skutkiem przyjęcia wypowiedzenia przez użytkownika wieczystego, czy też skutkiem orzeczenia organu administracyjnego lub sądu – dzień dokonania wypowiedzenia przez właściwy organ.

Konkludując, sąd, ustalając na podstawie art. 79 ust. 5 i ust. 8 u.g.n. nową wysokość opłaty rocznej na skutek wniosku (pozwu) użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 i 2 zd. 2 u.g.n., jest obowiązany ustalić tę opłatę od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji tej opłaty dokonanej przez właściwy organ (art. 77 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n.).

Sąd Apelacyjny, akceptując odmienne ustalenie tej zasadniczej przesłanki materialno - prawnej, według wartości nieruchomości z daty orzekania, dopuścił się naruszenia wskazanego w skardze kasacyjnej przepisu prawa materialnego, wadliwie przy tym odwołując się do dyspozycji art. 316 § 1 k.p.c., który określa zasadę aktualności orzeczenia sądowego (por. szerzej m.in., uzasadnienie wyroku SN z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, LEX nr 192012) i nie warunkuje, jakie fakty są istotne w sprawie. Te bowiem muszą być oceniane w aspekcie przepisów prawa materialnego wyznaczających zakres koniecznych ustaleń faktycznych, które powinny być w sprawie dokonane dla prawidłowej subsumpcji.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. art. 391 § 1 k.p.c. i z art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.