

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. K.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.
o ustalenie opłaty rocznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 czerwca 2013 r.,
zażalenia powódki na postanowienie Sądu Apelacyjnego
z dnia 8 marca 2013 r.,

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie;**
- 2. pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego sądowi wydającemu orzeczenie kończące postępowanie w sprawie.**

Uzasadnienie

Powódka M. K., w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta K., domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej własność Skarbu Państwa, działki nr 228/2, położonej w K., objętej księgą wieczystą nr 216078/9 obręb 43, jednostka ewidencyjna P., jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej, niż zaproponowana przez Skarb Państwa, kwocie.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 12 listopada 2012 roku, ustalił z dniem 1 stycznia 2010 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości na kwotę 73.818 złotych (punkt 1) i orzekł co do kosztów procesu (punkt 2 i 3).

Sąd ten ustalił, że w dniu 4 grudnia 2009 r., Prezydent Miasta K. skierował do powódki wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej działki, wynoszącej 3.252,53 zł., proponując jej podwyższenie z dniem 1 stycznia 2010 roku do kwoty 82.480,95 złotych. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., orzeczeniem z dnia 15 czerwca 2010 r., oddaliło wniosek powódki o ustalenie, iż wskazana aktualizacja opłaty rocznej jest zarówno z przyczyn formalnych, jak i materialnych, nieuzasadniona. W toku postępowania przed Sądem Okręgowym powódka podniosła, że przy aktualizacji opłaty rocznej powinny być uwzględnione, poczynione przez nią na nieruchomość, nakłady w postaci podbudowy i utwardzenia nawierzchni placu manewrowego kostką brukową, wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz montażu bramy wjazdowej na posesję.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, Sąd Okręgowy ustalił nową opłatę roczną na kwotę 73.818 złotych, biorąc pod uwagę operat szacunkowy, wyceniający nieruchomość na 2.460.000 zł. Nie uwzględnił wniosku M. K. o rozliczenie wymienionych wyżej nakładów, wskazując w uzasadnieniu wyroku, że wniosek powódki był spóźniony, a nadto poczynione przez nią nakłady nie stanowią, podlegających zaliczeniu przy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 77 ustęp 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacją powódka, zarzucając naruszenie art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c., a także art. 77 ust. 4 i 6, art. 77 ust. 2a i art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Postanowieniem z dnia 8 marca 2013 r., Sąd Apelacyjny odrzucił apelację powódki jako niedopuszczalną, z uwagi na skierowanie jej przeciwko orzeczeniu nieistniejącemu w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy nie oddalił powództwa w części, w której nie uwzględnił żądania powódki o zaliczenie nakładów na poczet opłaty rocznej, a powódka nie złożyła wniosku o uzupełnienie w tym zakresie sentencji wyroku.

W zażaleniu powódka, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 351 k.p.c., art. 367 § 1 k.p.c. oraz naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 77 ustęp 1, 2a, 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zażalenie jest uzasadnione.

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, apelacja powódki jest skierowana przeciwko orzeczeniu istniejącemu, w którym Sąd pierwszej instancji odniósł się merytorycznie do żądania powódki ustalenia nowej opłaty rocznej na poziomie niższym od zaproponowanego przez Skarb Państwa, ale wyższym, niż dotychczas uiszczana przez powódkę. Świadczy o tym wskazany przez powódkę w apelacji zakres zaskarżenia oraz wartość przedmiotu zaskarżenia (70.566 zł.), stanowiąca różnicę między opłatą dotychczasową (3.252,53 zł.), a nową - ustaloną przez Sąd (73.818 zł.).

Rozpoznawane powództwo jest specyficznym rodzajem powództwa o ukształtowanie stosunku prawnego, w którym, skierowany pierwotnie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wniosek użytkownika wieczystego, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew. Orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji

podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. uchwała SN z dnia 30 marca 2011 roku, III CZP 3/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 138).

Zadaniem Sądu jest określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez Skarb Państwa nowej opłaty rocznej, w tym wniosku użytkownika wieczystego o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez niego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (art. 77 ustęp 4 u.g.n.).

W zażaleniu powódka trafnie zarzuciła niedopuszczalność odrzucenia apelacji z tego względu, że zakwestionowała w apelacji nie zastosowanie przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie art. 77 ustęp 2 a u.g.n., co doprowadziło, w ocenie skarżącej, do zawyżenia należnej od niej opłaty rocznej w pierwszym i drugim roku od aktualizacji.

Przypomnieć wobec tego należy, że ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110) zmieniła treść art. 77 ust. 1 u.g.n. i dodała nowy ust. 2a.

Stosownie do nowych regulacji, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej (art. 77 ust. 2a zdanie pierwsze u.g.n.). Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach (art. 77 ust. 2a zdanie drugie u.g.n.). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (art. 77 ust. 2a zdanie trzecie u.g.n.).

Sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 77 ustęp 2a u.g.n. odnosi się niewątpliwie do opłaty ustalonej przez Sąd w wyroku, także i wtedy, gdyby te opłatę uznać za usprawiedliwioną zmienioną (wyższą od dotychczasowej) wartością gruntu. Konieczne jest w tej sytuacji merytoryczne odniesienie się do tego zarzutu przez Sąd drugiej instancji, co świadczy o niedopuszczalności odrzucenia apelacji.

W tym stanie orzeczono jak wyżej (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 394¹ § 2 k.p.c.).