



Sygn. akt III CSK 42/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "P." sp. z o.o. z siedzibą w K.  
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.  
o ustalenie wysokości opłaty,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 30 stycznia 2014 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 26 września 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz powódki 3600 (trzy tysiące sześćset) zł kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek nr 73/2 i 73/3, położonych w K., obręb 13, objętej księgą wieczystą KW nr [...], określona w wypowiedzeniu z dnia 22 września 2008 r., jest uzasadniona do kwoty 72 211 zł od dnia 1 stycznia 2009 r. i zaliczył na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości w wysokości 4 047 015,66 zł, oddalił powództwo w pozostałej części i zniósł wzajemnie koszty procesu stron.

Sąd ustalił, że dnia 22 września 2008 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział powódce dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wyżej oznaczonej nieruchomości w wysokości 6 261,81 zł (3% wartości nieruchomości) i zaproponował nową opłatę w kwocie 261 175,86 zł od dnia 1 stycznia 2009 r. (3% wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego W. Z. z dnia 14 sierpnia 2008 r. w wysokości 8 705 862 zł).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 6 lipca 2009 r. - po rozpoznaniu wniosku powódki - ustaliło, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, ponieważ została oparta na operacie szacunkowym dotkniętym wadami dyskwalifikującymi go jako podstawę ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Podzielając tę ocenę, Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego sądowego ustalił, że rzeczywista wartość rynkowa nieruchomości w dniu dokonania aktualizacji opłaty, tj. dnia 22 września 2008 r., wynosiła 7 221 079,04 zł. Opłata ustalona według stawki procentowej w wysokości 3% wartości nieruchomości wynosi zatem 216 600 zł.

Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego oznaczonych działek oraz własności położonych na niej budynków od V. SA w K. dnia 27 września 2007 r. Dla działek oddanych w użytkowanie wieczyste nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Według uchwały Rady Miasta K. [...] z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Miasta K. działki te znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Decyzją z dnia 17 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta K. - na wniosek powódki z dnia 17 maja 2006 r. – wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego „Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z wjazdami i miejscami postojowymi naziemnymi oraz rozbudową miejskiej sieci energetycznej na działkach nr 73/2, 73/3 i części działek nr 516/1, 526, 527, położonych przy ul. [...]”. Decyzją z dnia 27 lipca 2009 r. zatwierdził natomiast złożony przez powódkę projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi.

Powódka dokonała rozbiórki znajdujących się na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie budynków i budowli. Ich konstrukcja i przeznaczenie (były to budynki przemysłowe byłego przedsiębiorstwa produkcyjnego) nie pozwalały na ich techniczną adaptację na budynki mieszkalno-usługowe. Ich rozbiórka z tego względu była niezbędna i ekonomicznie uzasadniona. Obecnie na oddanych w użytkowanie wieczyste działkach można zbudować dowolny budynek mieszkalno-usługowy zgodnie z obowiązującym studium i posiadanym przez powódkę projektem. Rozbiórka budynków i budowli wpłynęła na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Jest możliwe wykorzystanie go na cele mieszkalno-usługowe. Wzrosła też wartość nieruchomości gruntowej i według stanu na dzień 18 sierpnia 2011 r. wynosi 10 389 523 zł. Poniesione przez powódkę koszty rozbiórki budynków wyniosły 4 047 015,66 zł netto.

Sąd Okręgowy uznał, że należna od dnia 22 września 2008 r. zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, ustalona według przewidzianej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej - „u.n.g.”) stawki procentowej w wysokości 1% wartości nieruchomości, wynosi 72 211 zł. Zadaniem Sądu nie było w sprawie podstaw - jak przyjął biegły sądowy – do zastosowania stawki procentowej w wysokości 3% wartości nieruchomości, ponieważ pozwana wykazała, że w odniesieniu do będących w jej użytkowaniu wieczystym działek nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nich. Powołując się na art. 77 ust. 6 u.g.n., Sąd na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczył wydatki poniesione przez powódkę na rozbiórkę

budynków, albowiem stanowią one – wobec wzrostu na skutek ich dokonania wartości nieruchomości gruntowej – w rozumieniu tego przepisu nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że ustalił, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej wyżej nieruchomości jest uzasadniona do kwoty 216 632,37 zł od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz do kwoty 72 211 zł od dnia 1 stycznia 2009 r. i na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczył wartość nakładów poniesionych przez powódkę w kwocie 3 168 443,96 zł, oddalił apelację w pozostałej części i zniósł wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego stron.

Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że już w chwili wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Do jej przyjęcia nie wystarczy bowiem ustalenie - jak uznał Sąd Okręgowy - że w chwili aktualizacji opłaty toczyło się postępowanie administracyjne zmierzające do ustalenia warunków zabudowy działek zakończone wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, albowiem zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że dopiero z chwilą zakończenia budowy i wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku można przyjąć, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, rodząca obowiązek adekwatnej zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Na zakres zmiany wyroku Sądu pierwszej instancji wypłynęły także nowe okoliczności ujawnione dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Okazało się, że Prezydent Miasta K. prawomocną decyzją z dnia 9 lutego 2010 r. wypowiedział stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dniem 1 stycznia 2010 r. i zaproponował nową stawę w wysokości 1% wartości nieruchomości. W tej sytuacji wyrok Sądu Okręgowego co do wysokości należnej opłaty wymagał zmiany jedynie w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego opłaty rocznej od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wydatki pozwanej z tytułu rozbiórki budynków i budowli stanowią w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. nakład konieczny podlegający zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną. Uznał jednak, że Sąd Okręgowy nieprawidłowo ustalił ich wartość, pomijając zasady określone w § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). Mając na względzie te zasady, Sąd przyjął, że zaliczeniu podlega kwota 3 168 443,96 zł stanowiąca różnicę między wartością nieruchomości z uwzględnieniem nakładów (10 389 523 zł), a jej wartością przed dokonaniem nakładów (7 221 079,04 zł).

Wyrok zaskarżył pozwany w części „w jakiej Sąd Apelacyjny oddalił apelację i zaliczył wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 3 168 443,96 zł przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego” oraz „oddalił apelację co do kosztów postępowania I instancji oraz zniósł koszty pomiędzy stronami w postępowaniu apelacyjnym”. W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pozwany zarzucił naruszenia art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. i wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznawania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. polega - zdaniem skarżącego - na błędnym uznaniu, że koszty rozbiórki budynków znajdujących się na oddanym powódce w użytkowanie wieczyste gruncie stanowią w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

Zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n. na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się - poza nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n.) - nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W literaturze i w orzecznictwie wyróżnia się trzy rodzaje nakładów: konieczne, użytkowe i zbytkowe. Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. Warto dodać, że Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne i inne nakłady (art. 226). Podział drugiej kategorii nakładów na użyteczne i zbytkowe jest podziałem przyjętym w piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.).

Reasumując, rozróżnienie między nakładami koniecznymi, a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość. Przez użyte w art. 77 ust. 6 u.n.g. pojęcie nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Ze względu na to, że przytoczony przepis ogranicza możliwość zaliczenia nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną do nakładów koniecznych i jednocześnie wymaga, aby wpływały one na cechy techniczno-użytkowe gruntu i spowodowały wzrost wartości nieruchomości gruntowej, mogą się pojawić trudności z oceną, które z dokonanych na grunt nakładów są nakładami koniecznymi, a które np. użytecznymi. Wydaje się, że wskazanie w art. 76 ust. 6 u.g.n. jedynie na nakłady konieczne jest, co podniesiono również w literaturze, niezbyt fortunne, albowiem nakłady konieczne obejmują w zasadzie tylko nakłady służące utrzymaniu rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Mając jednak na względzie treść przepisu i zasadę racjonalnego działania ustawodawcy, należy przyjąć, iż zaliczeniu podlegają jedynie dokonane przez użytkowników nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości gruntowej. Warto też dodać, że należy - co trafnie podkreślono

w piśmiennictwie - odróżniać przeznaczenie gruntu od określonego w umowie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie gruntu wynika przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Określony w umowie cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nie musi natomiast być tożsamy z przeznaczeniem gruntu, albowiem może zostać w umowie określony wężej niż przeznaczenie gruntu.

Mając na względzie powyższe i wiążące w postępowaniu kasacyjnym ustalenia faktyczne, nie można podzielić zarzutu skarżącego, że zakwestionowane nakłady pozwanej na oddaną jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości nie stanowiły w rozumieniu art. 77 ust. 6 nakładów koniecznych. Rozebranie znajdujących się na gruncie budynków i budowli, które wymagało poniesienia przez powódkę nakładów przedstawionych do zaliczania na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, było niezbędne do wykorzystania oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomość znajduje się bowiem - jak wynika z ustaleń faktycznych - na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tymczasem wykorzystanie jej w tym celu nie było możliwe bez rozebrania budynków i budowli przemysłowych, nienadających się do adaptacji na budynki mieszkaniowo-użytkowe. Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika też jednoznacznie, że rozebranie budynków i budowli wpłynęło na cechy techniczno-użytkowe gruntu, albowiem stworzyło przez usunięcie ograniczeń warunki pozwalające przystąpić do zabudowy nieruchomości gruntowej zgodnie z jej przeznaczeniem i aktualnym celem oddania go w użytkowanie wieczyste. Ponadto spowodowało - co nie jest kwestionowane - wzrost wartości nieruchomości.

Rację ma powódka, że skarżący, podnosząc zarzut naruszenia art. 77 ust. 6 u.g.n., błędnie utożsamił wydatki na rozbiórkę budynków i budowli z dokonaniem na nie nakładów. Nie można bowiem wydatków na likwidację rzeczy traktować jako nakład na tę rzecz. Zatem za nieuzasadniony należało uznać zarzut, że Sąd na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego, a opłatą zaktualizowaną zaliczył nakłady na budynki i budowle znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Argumentów wspierających zarzut naruszenia art. 77 ust. 6 u.g.n. nie dostarcza także – wbrew przekonaniu skarżącego - art. 33 ust. 2 u.g.n., gdyż przewidziane w nim wynagrodzenie przysługujące w razie wygaśnięcia umowy użytkownikowi wieczystemu za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia dotyczy, co uszło uwagi skarżącego, budynków i innych urządzeń istniejących w dniu wygaśnięcia umowy. Nie ma zatem - wobec rozebrania budynków i budowli – wskazywanego przez skarżącego niebezpieczeństwa rozliczania nakładów na budynki przy aktualizacji opłaty rocznej i później, przy wygaśnięciu umowy użytkownika wieczystego.

Reasumując, zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 77 ust. 6 u.g.n w sposób wskazany w uzasadnieniu skargi kasacyjnej należało uznać za nieuzasadniony.

Podniesiona w skardze kasacyjnej kwestia przyjęcia przez Sąd – zdaniem skarżącego - błędnej wartości różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po ich ustaleniu uchyla się spod kontroli kasacyjnej, albowiem skarżący nie przytoczył przepisów prawa, których naruszenie doprowadziło do tego. Kwestii tej nie dotyczy przytoczony w podstawie kasacyjnej naruszony przepis prawa, jak i wskazany w uzasadnieniu podstawy kasacyjnej sposób jego naruszenia. Podobnie należy ocenić zakwestionowanie w skardze kasacyjnej rozstrzygnięcia dotyczącego kosztów procesu ograniczone jedynie do wskazania, że wyrok Sądu drugiej instancji został zaskarżony także w części, „w jakiej Sąd Apelacyjny oddalił apelację co do kosztów procesu za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji oraz zniósł koszty procesu pomiędzy stronami w postępowaniu apelacyjnym”.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oraz art. 98 w związku z art. 398<sup>21</sup> i 391 § 1 k.p.c.