

## Wyrok z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02

Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (art. 43c ust. 6 i 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.).

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

*Sędzia SA Włodzimierz Gawrylczyk*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa spółki z o.o. "S.M." w W. przeciwko Miastu Stołecznemu W. o ustalenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 września 2003 r. kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 czerwca 2001 r.

oddalił kasację.

### Uzasadnienie

Na skutek sprzeciwu, wniesionego przez Gminę W.C. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., Sąd Okręgowy w Warszawie rozpoznał na podstawie art. 43e ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. – dalej: "u.g.g.") powództwo spółki „S.M.” w W. – użytkownika wieczystego o ustalenie, że podwyższenie przez pozwaną Gminę opłaty za użytkowanie wieczyste jest uzasadnione w mniejszej wysokości.

W wyniku tego procesu, w którym pozwany utrzymywał, że aktualizacja opłaty rocznej jest usprawiedliwiona do kwoty 141 232,89 zł, zaś powód godził się z podwyższeniem opłaty jedynie do kwoty 11 582,40 zł, Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 23 czerwca 1999 r. ustalił, że dokonana przez Gminę W.C. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

położonej w W. przy ul. Ś. nr 18, o powierzchni 2413 m<sup>2</sup>, do której zobowiązany jest powód jako użytkownik wieczysty, jest uzasadniona do kwoty 83 031 zł poczynając od dnia 1 stycznia 1996 r. Jednocześnie Sąd Okręgowy oddalił dalej idące żądanie powoda zmierzające do ustalenia, że podwyższenie opłaty jest jeszcze w dalszej części nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym opisanego gruntu, a także właścicielem zbudowanego na nim budynku. Właścicielem gruntu jest Gmina W.C., która w 1995 r. wypowiedziała powodowi dotychczasową opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania oraz wskazała nową opłatę w kwocie 141 232,89 zł, ustaloną na podstawie opinii rzeczoznawców, którzy zastosowali dwie metody: porównawczo-cenową oraz kapitalizacji dochodu. Przy uśrednieniu danych wynikających z zastosowanych metod cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 792 dolarów amerykańskich, co odpowiadało 1,951 zł za metr kwadratowy.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, zlecając ustalenie wartości gruntu zgodnie z art. 38 § 2 u.g.g. przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia oraz stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stan zagospodarowania tych gruntów.

Ze względu na to, że w okolicach położenia nieruchomości nie doszło do żadnych transakcji sprzedaży prawa wieczystego użytkowania na rynku wtórnym, biegły ocenił transakcje nabycia użytkowania wieczystego na rynku pierwotnym. Analiza takich transakcji w porównaniu do obrotu na rynku wtórnym na terenie dzielnicy M. doprowadziła go do konkluzji, że cena, którą uzyskuje się ze sprzedaży na rynku wtórnym w stosunku do ceny z rynku pierwotnego, jest o 30 % niższa. Dlatego biegły dysponując cenami użytkowania wieczystego na rynku pierwotnym gruntów o zbliżonym położeniu, ceny te obniżył o 30 %, co ostatecznie doprowadziło do ustalenia ceny 1 m<sup>2</sup> w kwocie 1147 zł za m<sup>2</sup> oraz opłaty za użytkowanie wieczyste całego gruntu w wysokości 83 031 zł.

Sąd Okręgowy podzielił opinię biegłego sądowego. Wskazał, że działań na rynku pierwotnym nie można zakwalifikować jako obrotu gruntami w rozumieniu art. 38 § 2 u.g.g. Poza tym zastosowana wcześniej przez Gminę metoda kapitalizacji dochodu budziła zdaniem Sądu istotne zastrzeżenia albowiem dochód przynosił

budynek stanowiący własność użytkownika wieczystego. Sąd ten nie uwzględnił też cen stosowanych przez urzędy skarbowe, bowiem nie uwzględniają one indywidualnych cech danej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 czerwca 2001 r. oddalił apelacje obu stron. Sąd ten uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było usprawiedliwione zmianą wartości gruntów. Za właściwą metodę wyceny wartości nieruchomości należy uznać metodę odnoszącą się do cen kształtujących się w obrocie gruntami na rynku wtórnym, przy czym przedmiotem sprzedaży byłoby prawo użytkowania wieczystego. Ze względu na brak danych porównawczych z rynku wtórnego, trafnie przyjęto za biegłym ceny użytkowania wieczystego na rynku pierwotnym, obniżone o 30 %.

Wyrok ten zaskarżyła kasacją powodowa spółka. Jako podstawy kasacyjne wskazała naruszenie art. 43a ust. 2 u.g.g. przez błędną wykładnię polegającą na potraktowaniu wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione, art. 43a ust. 2 u.g.g. w związku z art. 32 ust. 1, art. 7 i 8 ust. 2 Konstytucji przez wydanie wyroku sankcjonującego nierówne traktowanie podmiotów przez organy władzy publicznej. Ponadto wskazano na naruszenie art. 378 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez zaniechanie rozpoznania zarzutów apelacji, art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wyjaśnienia podstawy faktycznej i materialnoprawnej orzeczenia oraz art. 321 § 1, 187 i 189 k.p.c. w związku z art. 43e ust. 4 zdanie drugie u.g.g. oraz art. 7 i art. 8 ust. 2 Konstytucji przez wydanie wyroku orzekającego ponad żądanie.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i poprzedzającego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie i przekazanie sprawy temu Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania względnie o zmianę wyroku przez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w wysokości nie przekraczającej 11 582,40 zł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy rozważyć zasadność zarzutu naruszenia art. 43a ust. 2 u.g.g. przez to, że sądy obu instancji potraktowały wniosek wniesiony przez powoda o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione w mniejszej wysokości – jako żądanie ustalenia konkretnej wysokości tej opłaty. Z tym zarzutem wiąże się też podstawa kasacyjna dotycząca naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 187, 189 i 321 § 1 k.p.c. w

związku z art. 43e ust. 4 zdanie drugie u.g.g. i w związku z art. 7 i 8 ust. 2 Konstytucji. Taką kolejność uzasadnia z jednej strony fakt, że jest to zarzut najdalej idący, z drugiej – bardzo obszerne uzasadnienie tego zarzutu zawarte w kasacji.

Skarżąca dokonała wnikliwej analizy prawnej przepisów art. 43a-43g u.g.g. (które nie obowiązują od dnia 1 stycznia 1998 r.) regulujących mechanizm prawny tzw. aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W jej wyniku doszła do wniosku, że przewidziany w tych przepisach tryb kontroli zasadności aktualizacji opłaty rocznej przez samorządowe kolegium odwoławcze i sąd powszechny, zakłada odmienną kognicję tych organów. O ile bowiem samorządowe kolegium odwoławcze jest władne wydać orzeczenie o charakterze kształtującym, czyli m.in. ustalić samodzielnie wysokość tej opłaty, o tyle sąd powszechny uprawniony jest jedynie ustalić, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione (jeśli stwierdzi, że nie zostały spełnione przesłanki do podwyższenia) albo, że podwyższenie jest uzasadnione w mniejszej wysokości, niż faktycznie dokonane. W każdym razie sąd nie może ustalić samodzielnie określonej wysokości opłaty rocznej, jeśli uzna, że podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości, niż zaproponował właściwy organ wypowiadając opłatę dotychczasową. Odwołując się do treści art. 43f ust. 4 tej ustawy skarżąca dopuściła możliwość ustalenia przez sąd konkretnej wysokości wpłaty jedynie wówczas, gdy użytkownik wieczysty zażądał obniżenia opłaty.

Ustosunkowując się do tego zarzutu należy wskazać, że przepisy art. 43a-43g zostały wprowadzone do ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w następstwie nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 21 października 1994 r. (Dz.U. Nr 123, poz. 601), a przestały obowiązywać z dniem 1 stycznia 1998 r., z utratą mocy obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami na podstawie art. 241 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Należy jednak zauważyć, że rozwiązania zawarte w art. 43a-43g u.g.g. zostały w istocie przyjęte do nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. art. 78-81 tej ustawy). Z tych względów ustalenie prawidłowej wykładni tych przepisów, które zastosowano w niniejszej sprawie, jest nadal aktualne, mimo zmiany stanu prawnego.

Treść art. 43a-43g u.g.g. budziła poważne wątpliwości, których źródłem było to, że przy ich formułowaniu użyto „żargonu urzędniczego” zamiast terminologii

prawniczej. Mimo to treść tych przepisów nie pozwala podzielić poglądu przedstawionego w kasacji, jakoby samorządowe kolegium odwoławcze rozpoznając wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w mniejszej wysokości władne było ustalić konkretną wysokość opłaty, natomiast sąd rozpoznając tę samą sprawę po jej przekazaniu przez kolegium na skutek złożonego sprzeciwu, nie mógł ustalić konkretnej wysokości tej opłaty. Skarżąca dostrzegła treść art. 43c ust. 8 u.g.g., w którym stwierdzono, że przepisy ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową. Odpowiednio zaś stosowany art. 43c ust. 6 ustawy stanowi, że ustalona prawomocnym orzeczeniem kolegium lub ugodą zawartą przed kolegium nowa wysokość opłaty obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Zestawienie tych dwóch przepisów prowadzi zatem do jedynie logicznego wniosku, że odpowiednio stosowany art. 43c ust. 6 u.g.g. w sytuacji, gdy sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową oznacza, iż ustalona prawomocnym wyrokiem sądowym lub ugodą zawartą przed sądem nowa wysokość opłaty obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Tak więc sama treść przepisów (mimo ich niedoskonałości) przesądza o tym, że nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może być ustalona przez sąd rozpoznający sprawę przekazaną przez kolegium wskutek wniesienia sprzeciwu. Należy zauważyć, że nie jest uprawnione odwoływanie się do art. 189 k.p.c., ponieważ w sprawie nie chodzi o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (bezsporne jest, że strony łączy stosunek prawnorzeczowy użytkowania wieczystego), lecz o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Oznacza to, że uznając iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec nie spełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala (art. 43c ust. 7 stosowany odpowiednio na podstawie art. 43c ust. 8), jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala (art. 43c ust. 6 stosowany odpowiednio na podstawie art. 43c ust. 8). Przyjęcie

odmiennego stanowiska, które reprezentuje skarżąca w kasacji, prowadziłyby do niezamierzonych następstw. Jeśli bowiem sąd w sentencji stwierdziłby jedynie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, to przecież konieczne byłoby nowe ustalenie opłaty rocznej, skoro dotychczasowa opłata została wypowiedziana. Z tego też względu w takiej sytuacji sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości. Podobne następstwo wynikałoby w razie ustalenia, że podwyższenie opłaty uzasadnione jest w mniejszej wysokości, niż to zaoferowano w wypowiedzeniu. Takie zresztą ustalenie, bez określenia konkretnej wysokości opłaty, podważałoby sensowność orzeczenia. Nie jest też dopuszczalne różnicowanie kognicji sądu co do ustalenia konkretnej wysokości opłaty rocznej w zależności od tego, czy w sprawie chodzi o podwyższenie, czy też o obniżenie opłaty.

Reasumując ten wątek stwierdzić należy, że wbrew zarzutom podniesionym w kasacji, nie można przyjąć, że sąd drugiej instancji, akceptując ustaloną przez sąd pierwszej instancji wysokość opłaty rocznej, naruszył art. 43a ust. 2 u.g.g., a także art. 187, 189 i 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 43c ust. 4 zdanie drugie u.g.g.

Należy zgodzić się ze skarżącą, że sąd drugiej instancji nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów zawartych w apelacji, wbrew wymaganiam wynikającym z art. 378 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. Nie miało to jednak istotnego wpływu na wynik sprawy. Nie jest natomiast trafny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., jeżeli skarżąca podnosi, że sąd drugiej instancji nie uwzględnił dowodów wskazanych w opinii biegłego na istnienie sąsiednich gruntów o niższej wartości. Powodowa spółka na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym wnioskuje o uzupełnienie opinii biegłego odnośnie do określenia wartości gruntów sąsiednich. Sąd tego wniosku nie uwzględnił. Prawidłowo sformułowany zarzut kasacyjny powinien zatem wskazywać naruszenie art. 217 § 2 k.p.c., a nie art. 328 § 2 k.p.c. Takiego zarzutu jednak nie podniesiono, zaś Sąd Najwyższy – zgodnie z art. 393<sup>11</sup> § 1 k.p.c. – rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia kasacją oraz jej podstaw.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).

