



Sygn. akt III CK 354/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "K.(...)" w K.

przeciwko Gminie K.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 2 marca 2005 r., kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 18 marca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 24 września 2003 r. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej „K.(...)” w K. przeciwko Gminie K. o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste z 3 grudnia 2001 r. dokonane przez pozwanego uzasadnione jest w wysokości 25 142,14 zł, obniżonej o 50% wysokości, tj. w kwocie 12.571,07 zł. Sąd ponadto umorzył postępowanie o

ustalenie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadnione, ze względu na cofnięcie żądania w tym zakresie.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że w dniu 8 września 1967 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę, w której ustanowiono na rzecz powoda prawo użytkowania wieczystego bliżej określonej nieruchomości, stanowiącej obecnie własność pozwanej. W umowie strony zastrzegły, że powód będzie opłacał opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego obniżone o 50%. Pismem z dnia 3 grudnia 2001 r. pozwana wypowiedziała wysokość opłaty rocznej, począwszy od dnia 1 stycznia 2002 r. i wyliczyła nową opłatę roczną, bez uwzględnienia 50% bonifikaty.

W ocenie Sądu Rejonowego, analiza postanowień umownych leżących u podstaw powstania użytkowania wieczystego, w przypadku braku przepisów nakazujących wypowiedzenie dotychczasowej uzgodnionej pomiędzy stronami 50% bonifikaty opłaty lub pozbawiających wieczystego użytkownika tej bonifikaty, przemawia za stosowaniem zasady pacta sunt servanda i zasady praw nabytych, co prowadzi do uwzględniania zniżki przy kolejnych aktualizacjach opłat rocznych.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 18 marca 2004 r. zmienił powyższy wyrok i oddalił powództwo. Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego, w myśl którego uprawnienie użytkownika wieczystego do obniżania opłat rocznych miało charakter praw trwale nabytych. Sąd Okręgowy podkreślił, że w chwili zawierania umów w przedmiotowej sprawie prawo użytkowania wieczystego regulowane było zarówno przepisami o charakterze cywilnoprawnym, jak i administracyjnoprawnym, natomiast umowy zawierano w zgodzie z treścią przepisów, ograniczających w sposób oczywisty swobodę stron co do zasad i trybu ustalania opłat za użytkowanie wieczyste. Również ze względu na zawierane kolejne zapisy w umowach przewidujące możliwość odpowiedniej zmiany wysokości opłaty rocznej nie można w ocenie tego Sądu przyjąć, iż zapis o bonifikacie miał charakter stały i niezmienny.

Wyrok powyższy strona powodowa zaskarżyła kasacją, opartą na obu podstawach kasacyjnych, określonych w art. 393¹ k.p.c. W ramach pierwszej z nich zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 73 § 2 k.c., jak również naruszenie ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię jej przepisów (art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw., z art. 73 ust. 3 i 5.). Skarżąca powołała się także na drugą podstawę kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania podstawy

prawnej przyjętego rozstrzygnięcia, oraz przez dowolne pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia rynkowej wartości nieruchomości.

W konkluzji wniosła o zmianę, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie jest możliwy do oceny zarzut poczynienia dowolnych ustaleń, zgłoszony w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Skarżąca zarzucając naruszenie prawa procesowego poprzez brak wskazania podstawy prawnej pominięcia dowodu z opinii biegłego, nie wskazała jednak żadnego przepisu prawa, który naruszyć miał Sąd drugiej instancji. Tymczasem, jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przedstawienie podstawy kasacyjnej polega na przytoczeniu konkretnego przepisu prawa, jaki został w ocenie skarżącego naruszony przez sąd drugiej instancji. Brak przytoczenia takiego przepisu prawa oznacza nieprawidłowe przedstawienie podstawy kasacyjnej, co zwalnia Sąd Najwyższy z obowiązku oceny formułowanych w ramach tej podstawy zarzutów. Nie jest trafny też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., wbrew bowiem twierdzeniu skarżącej, uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera przytoczenie podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Zarzut ten ponadto sformułowany został wadliwie, bowiem przytoczony w kasacji przepis odnosi się do postępowania przed sądem pierwszej instancji, a do postępowania odwoławczego zastosowanie ma poprzez odesłanie zawarte w art. 391 k.p.c., naruszenia którego skarżąca nie zarzucała.

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego. Rozstrzygnięcie sprawy wymagało wyjaśnienia, czy pod rządem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.) zachowują moc bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udzielone użytkownikowi w umowie, zawartej w formie notarialnej, przed jej wejściem w życie. Na pytanie to Sąd Najwyższy udzielił pozytywnej odpowiedzi w uchwale z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 23/04, przedstawiając argumenty, które Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela. Wbrew bowiem stanowisku Sądu Okręgowego, zawarte w umowie postanowienie dotyczące bonifikaty mieściło się w granicach przyznanej stronom swobody w kształtowaniu treści stosunku prawnego. Należy zwrócić uwagę, że oddanie skarżącej przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło pod rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. 1969 r., nr 22, poz. 159 ze zm.), a poza przepisami tej ustawy, z mocy art. 11 ust. 1, zastosowanie do oddania gruntu państwowego w użytkowanie wieczyste miały przepisy kodeksu cywilnego, w tym również przepisy dotyczące swobody umów.

Obowiązku zaś udzielenia spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zajętego pod budownictwo mieszkaniowe nie narzucały stronom umowy ani przepisy ustawy z 1961 r., ani przepisy kodeksu cywilnego.

W tej sytuacji zmiana treści tego stosunku musiałaby mieć podstawę w zmianie umowy dokonanej przez strony, do czego nie doszło, bądź też w przepisach prawa. Obecnie obowiązująca ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnej umowy. Podstawy takiej nie stanowi art. 73 ust. 6 tej ustawy, który przewiduje jedynie, że bonifikata podlega wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 78 – 81, jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana celu będącego podstawą jej udzielenia. Nie wynika z dokonanych w sprawie ustaleń, by do takiej zmiany doszło. Jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale, art. 73 ust. 6 ugn nie rozróżnia bonifikat udzielonych pod rządą tej ustawy od bonifikat, do których użytkownik nabył prawo przed jej wejściem w życie, a nadto – jak wynika z art. 221 ugn, przepisy tej ustawy stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem jej wejścia w życie. Podstawy do wygaśnięcia prawa do bonifikaty nie stanowiły też przepisy poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), ani bowiem ta ustawa, ani wydane na jej podstawie akty wykonawcze, nie przewidywały utraty z mocy prawa nabytych przez użytkowników bonifikat w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego.

Z powyższych względów, pomimo niezasadności zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy podzielić zawarty w kasacji wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, o czym Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹³ k.p.c. w brzmieniu poprzednio obowiązującym.