



Sygn. akt I CSK 133/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)
SSN Józef Frąckowiak
del. SSA Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. S.A.
przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 29 czerwca 2007 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 24 października 2006 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego Skarbu
Państwa na rzecz powodowej M. S.A. kwotę 3.600 zł tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

„M.” S.A. - najpierw na drodze administracyjnej, a następnie w postępowaniu sądowym - domagała się stwierdzenia, że podstawa określenia stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek gruntu nr 106 i 110/2 od 1 stycznia 2003 r. winna wynosić 0,3% ceny oraz zastosowania 50% zniżki w opłacie z tytułu wpisania do rejestru zabytków nieruchomości pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym.

Decyzjami z 24 marca 1993 r., nr 151/93 i z 24 czerwca 1993 r., nr [...] /93 Wojewoda stwierdził, że „M.” S.A. nabyła użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. w rejonie ulic P., Ż. i W. oraz ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste z zastosowaniem stawki 3%. Czternastego grudnia 2001 r. Starosta Powiatu W. wypowiedział „M.” S.A. ze skutkiem od 1 stycznia 2002 r. wysokość stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości i nową wysokość opłaty oznaczył na kwotę 1.184.796,92 zł. Na skutek odwołania „M.” S.A. od tego oświadczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z 5 czerwca 2002 r. ustaliło opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, pozostającego w użytkowaniu wieczystym „M.”, na kwotę 815.441 zł.

Dwunastego grudnia 2002 r. „M.” S.A. wniosła o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr 106, 110/2 obr. [...] z 3% ceny do 0,3% ceny względnie 1% ceny oraz o obniżenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 110/2 o 50% z racji wpisania tej nieruchomości do rejestru zabytków. Oświadczeniem z 27 stycznia 2003 r. Prezydent Miasta W. odmówił uwzględnienia tego wniosku.

Dwudziestego pierwszego lutego 2003 r. „M.” S.A. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o określenie stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości na poziomie wskazanym we wniosku z 12 grudnia 2002 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z 30 września 2003 r. ustaliło, że od 1 stycznia 2003 r. stawka należnej od „M.” opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w W. przy ul. P. 21 – Ż. nr 56

(działki nr 106 i 110/2 obr. [...]) wynosi 0,3% ceny, a to wobec uznania, że „M.” S.A. użytkuje nieruchomość niezbędną na cele obronności państwa i jego bezpieczeństwa oraz zastosowało od 1 stycznia 2003 r. w stosunku do powierzchni 3.568m² działki nr 110/2 zniżkę 50% w opłacie rocznej z racji wpisania tej nieruchomości do rejestru zabytków. Od tego orzeczenia sprzeciw złożył Skarb Państwa – Prezydent Miasta W., a złożenie sprzeciwu dało podstawę do przekazania sprawy sądowi.

W wyroku z 14 grudnia 2005 r. Sąd Okręgowy w W. stwierdził, że od 1 stycznia 2003 r. stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. P. 21 – Ż., stanowiącego działki nr 106, 110/2 z obr. [...] wynosi 0,3% ceny; zastosował od 1 stycznia 2003 r. w stosunku do powierzchni 3.568m² (część działki nr ew. 110/2, obecnie 110/3, 110/4, 110/5) zniżkę 50% w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z racji wpisania tej nieruchomości do rejestru zabytków, w pozostałym zakresie postępowanie umorzył oraz zasądził od Prezydenta Miasta W. na rzecz powoda 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Okręgowy w W. przyjął, że oznaczenie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na poziomie 0,3% znajduje uzasadnienie w decyzji Wojewody nr [...] z 5 maja 2000 r. o umieszczeniu „M.” S.A. w wykazie obiektów i urządzeń podlegających obowiązkowej ochronie oraz w umowie z 10 grudnia 1997 r., zawartej pomiędzy „M.” S.A. a ARM w W., na podstawie której „M.” podjęła się przechowywania [...] surowców stanowiących własność Skarbu Państwa (art. 72 ust. 3 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz. U. 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej - u.g.n.). W stosunku do powierzchni 3.568m² uzasadniona jest obniżka o 50% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z racji wpisania decyzją z 28 lutego 1994 r. obiektów stanowiących pozostałość zespołu fabrycznego z XIX wieku posadowionego na nieruchomości przy ul. W. i P. do rejestru zabytków (art. 72 ust. 4 u.g.n.).

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z § 1 pkt 1 lit. i rozporządzenia Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa (Dz. U. 1998, nr 9,

poz. 31) i § 2 pkt 7 lit. b oraz § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 24 czerwca 2003 r. w sprawie obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ich szczególnej ochrony (Dz. U. 2003, nr 116, poz. 1090), „M.” S.A. jest obiektem szczególnie ważnym dla bezpieczeństwa i obronności państwa. Skoro określone budowle zostały wpisane do rejestru zabytków, stanowią one element nieruchomości i powodują, że nieruchomość należy traktować jako wpisaną do rejestru zabytków.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomości stanowiące działki o numerach 6951 i 6911 włączone zostały do nieruchomości, dla której prowadzone są księgi wieczyste KW nr [...] i KW nr [...]. Nieruchomości te wchodzi w skład działek o nr ewidencyjnych nr 110/3, nr 110/4, nr 110/5, obj. KW nr [...] oraz w skład działki nr 110/1, obj. KW nr [...] i pozostającej w użytkowaniu wieczystym „M.” Sp. z o.o. Działka nr 6951 ma powierzchnię 2.031m² i obecnie wchodzi w skład działki nr 110/3. Działka nr 6911, w części o powierzchni 716m² weszła w skład działki nr 110/1, w części o powierzchni 1.231 m² - weszła w skład działki nr 110/4, w części o powierzchni 88m² - weszła w skład działki nr 110/5, w części o powierzchni 218m² - weszła w skład działki nr 110/3. Decyzja Konserwatora Zabytków dotyczy natomiast powierzchni 3.568m² i dla tej powierzchni usprawiedliwione jest zastosowanie bonifikaty.

Wyrokiem z 24 października 2006 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W. od wyroku z 14 grudnia 2005 r. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda 2.700 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny wskazał, że z ustaleń Sądu Okręgowego w sposób nie budzący wątpliwości wynika, iż w sprawie zachodzą okoliczności pozwalające na zastosowanie w stosunku do powoda od 1 stycznia 2003 r. stawki opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. P. nr 21 – Ż. nr 56 w wysokości 0,3% (art. 72 ust. 3 pkt 1 u.g.n.) oraz obniżenie do 50% opłaty rocznej w odniesieniu do powierzchni 3.568m² (art. 72 ust. 4 u.g.n.). „M.” S.A. jest obiektem szczególnie ważnym dla bezpieczeństwa i obronności państwa, a wpisanie do rejestru zabytków budowli posadowionych na nieruchomości oddanej jej w

użytkowanie wieczyste powoduje, że nieruchomości gruntową, na której posadowiona jest budowla należy traktować jak wpisaną do rejestru.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego z 24 października 2006 r. w części, to jest w pkt 1 w zakresie, w jakim Sąd oddalił apelację Skarbu Państwa kwestionującą obniżenie od 1 stycznia 2003 r. wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z 3% do 0,3% z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. P. 21 – Ż. nr 56 (działki nr 106, 110/2 obr. [...]) oraz w zakresie, w jakim nie uwzględnione zostało żądanie zasądzenia na rzecz Skarbu Państwa kwoty 3.600 zł tytułem kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a nadto w pkt 2, w zakresie, w jakim doszło do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

W skardze opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej pozwany zarzucił, że zaskarżony wyrok wydany został z naruszeniem art. 73 ust. 2 u.g.n. poprzez błędną wykładnię, § 2 pkt 7 lit. b oraz § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 24 czerwca 2003 r. w sprawie obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ich szczególnej ochrony (Dz. U. 2003, nr 116, poz. 1090) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 73 ust. 1 u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie. Pozwany utrzymywał, że usprawiedliwiająca obniżenie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste zmiana celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste wymaga zmiany treści umowy o ustanowienie tego prawa, natomiast nie może wynikać z faktycznej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. W warunkach, gdy treść stosunku prawnego łączącego strony ustalona została według stanu na 1 stycznia 2003 r. Sąd Apelacyjny nie mógł zastosować przepisów rozporządzenia z 24 czerwca 2003 r., które weszło w życie 19 lipca 2003 r. Rozporządzenie to dotyczyło zresztą jedynie obiektów wymagających szczególnej ochrony i zostało wydane na podstawie ustawy o powszechnym obowiązku obrony RP, gdy tymczasem na podstawie art. 91 u.g.n. wydane zostało rozporządzenie, które samodzielnie definiowało rodzaje nieruchomości uznawane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w rozumieniu art. 73 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Sąd Apelacyjny nie ustalił, w jakim zakresie nieruchomość pozostająca w użytkowaniu wieczystym powoda jest wykorzystywana na te cele.

Pozwany wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i oddalenie żądania powoda zmierzającego do uzyskania obniżenia stawki opłaty rocznej z 3% do 0,3% za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. P. 21 – Ż. nr 56 (działki nr 106, 110/2 obr. [...]).

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej przy zasądzeniu na jego rzecz kosztów postępowania wywołanego skargą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skoro pozwany nie kwestionuje podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, to zarzut naruszenia prawa materialnego musi być rozważony w nawiązaniu do ustaleń poczynionych w sprawie przez Sąd pierwszej instancji, zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny.

2. Z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. wynika, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalane są według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 1 u.g.n.). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynoszą one, za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny. (art. 72 ust. 3 pkt 1 i 5 u.g.n.)

Artykuł 29 ust. 1 u.g.n. stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego. Przepis ten wprowadza rozróżnienie pojęć „celu”, na jaki nieruchomość ma być wykorzystywana oraz „sposobu korzystania z nieruchomości”. Z braku definicji ustawowej znaczenie tych pojęć należy odtwarzać na podstawie ich znaczenia językowego. W tym ujęciu, cel jest to planowy wynik każdego racjonalnego działania; to, do czego się dąży i o co się

zabiega, a sposób, to konkretna, określona metoda, forma lub tryb wykonania, ujęcia czegoś.

Nie ma racji skarżący, o ile sugeruje, że pojęcia te nie pozostają ze sobą w związku. Sposób korzystania z nieruchomości musi, co do zasady, stwarzać możliwość realizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ma znaczenie dla określenia czasu, na który to prawo zostało ustanowione. Przepisy wymagają jednak, żeby w księdze wieczystej ujawniony został sposób korzystania z nieruchomości, ale nie wymagają ujawnienia celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości mogąca prowadzić do zmiany celu ustanowienia tego prawa może być przyczyną rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.). Stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste są natomiast określone na podstawie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, ale nie oznacza to, że bez uwzględnienia sposobu korzystania z niej. Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości po jej oddaniu w użytkowanie wieczyste, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej stosownie do tego celu (art. 73 ust. 2 u.g.n.).

Pozwany utrzymuje, że dla uzyskania zmiany stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (art. 73 ust. 2 u.g.n.) musi zmienić się cel ustanowienia tego prawa, a to z kolei wymaga zmiany umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Nie bierze jednak pod uwagę skarżący, że źródłem powstania użytkowania wieczystego w konkretnych okolicznościach mogła być nie tylko umowa. W ustaleniach Sądów obu instancji nie ma mowy o tym, na jakiej podstawie powstało użytkowanie wieczyste nieruchomości, których dotyczy postępowanie, czy była to umowa i czy określono w niej cel ustanowienia tego prawa. Pozwany nie zakwestionował przy tym ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, ani także – w ramach drugiej podstawy kasacyjnej – przebiegu i wyników postępowania dowodowego. Ujawniona w księdze wieczystej podstawa wpisu prawa powoda, a mianowicie decyzja administracyjna Wojewody z 31 sierpnia 1993 r., sugeruje, że powód nabył użytkowanie wieczyste z mocy prawa, na podstawie art. 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o

gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. nr 70, poz. 464, ze zm.). Z art. 221 ust. 3 u.g.n. wyraźnie wynika, że jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana w użytkowanie wieczyste, to stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. W takim przypadku sposób korzystania z nieruchomości ma znaczenie determinujące oznaczenie celu ustanowienia prawa i w efekcie także – stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste.

3. Ma wprawdzie rację skarżący, że jeśli treść stosunku prawnego łączącego strony ustalona została według stanu na 1 stycznia 2003 r., to Sąd Apelacyjny nie powinien był oceniać charakteru korzystania z nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste według przepisów rozporządzenia z 24 czerwca 2003 r. w sprawie obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ich szczególnej ochrony (Dz. U. 2003, nr 116, poz. 1090). W rozporządzeniu tym w istocie „M.” S.A. została wymieniona w wyliczeniu obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa (§ 2 pkt 7 lit b) z tym, że rozporządzenie wydane zostało na podstawie art. 6 ust. 2 pkt 4 ustawy z 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 21, poz. 205, ze zm.).

Dla uzasadnienia stanowiska, że nieruchomość oddana powodowi w użytkowanie wieczyste spełnia, przy określonym sposobie korzystania z niej, kryteria pozwalające uznać ją za nieruchomość niezbędną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa także w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd powołał się nadto na rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. 1998, nr 9, poz. 31), w którym do kategorii nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa zaliczane także były nieruchomości „wykorzystywane pod obiekty przeznaczone na magazyny państwowych rezerw gospodarczych i mobilizacyjnych”. Z przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i niekwestionowanych przez pozwanego ustaleń wynika, że taki status nieruchomości wykorzystywanej przez powoda wynikał z tego, że powód

10 grudnia 1997 r. zawarł z ARM umowę, na podstawie której „M.” podjęła się przechowywania [...] państwowych surowców, stanowiących własność Skarbu Państwa. W taki sam sposób pojęcie nieruchomości niezbędnej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa zdefiniowane jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. 2004, nr 207, poz. 2107). To rozporządzenie wydane zostało na podstawie art. 91 u.g.n. i bez wątplenia określa ono rodzaje nieruchomości uznanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w rozumieniu art. 73 ust. 1 pkt 3 u.g.n., a weszło w życie 22 września 2004 r.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną pozwanego, a na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i 98 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania w wysokości taryfowej.