



Sygn. akt I CSK 130/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Marta Romańska
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie
przeciwko Prokom Investments S.A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku

Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 września 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od strony powodowej na
rzecz strony pozwanej kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) zł
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Agencja Nieruchomości Rolnych w Warszawie (po częściowym cofnięciu pozwu) dochodziła od strony pozwanej Prokom Investments S.A. ostatecznie zasądzenia kwoty 228.100,61 zł i kwoty 192.398 zł z odsetkami, stanowiących należność z tytułu rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w roku 2006 i 2007. Opłata ta została obliczona przy przyjęciu 3%-owej stawki opłat za to użytkowanie.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) wypowiedziała w dniu 22 grudnia 2003 r. poprzednikowi prawnemu strony pozwanej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (opisanej bliżej w pozwie), zmieniając stawkę procentową tej opłaty z 1% na 3%. Samorządowe Kolegium Odwoławcze potwierdziło zasadność stanowiska Agencji. Poprzednik prawny pozwanej Spółki (KPNS sp. z o.o.) był użytkownikiem wieczystym nieruchomości do dnia 29 kwietnia 2002 r., natomiast nowy użytkownik wieczysty (nabywca tego prawa) został ujawniony w księdze wieczystej w dniu 16 października 2003 r. Zdaniem pozwanego, obowiązuje go nadal stawka 1%, ponieważ nie wypowiedziano mu skutecznie tej stawki.

W ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie o wypowiedzeniu stawki skierowano do niewłaściwego podmiotu, ponieważ już w październiku 2003 r. (kilka miesięcy przed złożeniem oświadczenia woli) nastąpił wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej Spółki. Nie miał znaczenia fakt figurowania w ewidencji gruntów spółki KPNS. Wskazując na treść art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP (j.t. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm., cyt. dalej jako „ustawa z dnia 19 października 1991 r.”, w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia opłata w grudniu 2003 r.), Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana Spółka nie została skutecznie zawiadomiona o zmianie wysokości opłaty. Nieistotny pozostawał fakt,

że pozwany uiścił za rok 2005 opłatę według stawki 3%, ponieważ nie świadczy to o akceptacji opłaty w tej wysokości za dalsze okresy.

Apelacja strony powodowej została oddalona. Według Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy rozpoznał istotę sprawy i przyjął, że wobec strony pozwanej nie zastosowano odpowiedniego reżimu zmiany składki przewidzianej w art. 176 ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. Przepis ten nakazuje w razie ustalenia nowej lub zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odpowiednie stosowanie przepisów ustawy i gospodarce nieruchomościami z 1997 r., dotyczących wypowiedzienia wysokości opłaty rocznej. Stosowne wypowiedzenia (zawiadomienie o zmianie opłaty rocznej) powinno być skierowane wobec aktualnego użytkownika wieczystego. Umowa o zbycie użytkowania wieczystego została zawarta w dniu 29 kwietnia 2002 r., wpis użytkowania wieczystego (na rzecz pozwanej Spółki, nabywcy prawa) nastąpił w dniu 16 października 2003 r. Nabycie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło jednak z mocą wsteczną, tj. od dnia złożenia wniosku o wpis (21 maja 2002 r.). Pozwana Spółka nie musiała zawiadamiać Agencji o zmianie użytkownika wieczystego, ponieważ taka informacja mogła być uzyskana na podstawie analizy treści księgi wieczystej.

W skardze kasacyjnej Agencji podnoszono zarzuty naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 386 § 4 k.p.c., art. 316 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r., a także w zw. z art. 78-81 i 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., art. 378 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. Wskazywano też na naruszenie przepisów art. 176 ust. 1 (obowiązującego do dnia 6 lutego 2003 r.), art. 17b ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r., art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 17b ust. 1 pkt 3 tej ustawy oraz art. 123 § 2 pkt 7 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o – zmianę tego wyroku poprzez uwzględnienie apelacji i zmianę wyroku Sądu Okręgowego polegającą na zasądzeniu na rzecz Agencji należności dochodzonych w pozwie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nie można podzielić stanowiska strony skarżącej, że Sąd Apelacyjny nie rozpoznał istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.), skoro zasadnie przyjął (z właściwą motywacją prawną), iż wobec strony pozwanej (obecnego użytkownika wieczystego nieruchomości) nie zastosowano stosownej procedury aktualizacyjnej przewidzianej w art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r., To samo dotyczy zarzutów naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Przepis art. 385 k.p.c. należy do tzw. przepisów kompetencyjnych, toteż zarzut jego naruszenia nie może być brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym. Nie było też powodów do stwierdzenia, że wyrok Sądu Apelacyjnego wydany został z naruszeniem art. 316 § 1 k.p.c., skoro w chwili jego wydania istniał stan prawny przewidujący zastosowanie stawki procentowej w wysokości 3% dla ustalenia wysokości opłaty rocznej. W dalszej części uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego wykazano, że zmiany ustawowe dotyczące wysokości stawki procentowej opłaty rocznej powinny być również objęte odpowiednią procedurą aktualizacyjną, przewidzianą w przepisach ustawy z dnia 19 października 1991 r. (pkt 2).

2. W dniu 6 lutego 2003 r. nastąpiła zmiana przepisu art. 17b ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r., zgodnie z którą opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości zasobu wykorzystanych „na inne cele” wynosi 3% wartości nieruchomości, ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1 tej ustawy (Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 64). Nie można zgodzić się jednak ze stanowiskiem strony powodowej, że ustawowa zmiana stawki procentowej opłaty rocznej oznacza jednocześnie sytuację związania tą opłatą ex lege użytkownika wieczystego już z chwilą wejścia w życie znowelizowanego przepisu ustawy z dnia 19 października 1991 r.

Przepis art. 17b ust. 2a ustawy przewiduje, że o ustaleniu nowej lub zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1 tej ustawy, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień (w ustaleniu nowej albo o zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie

wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (Dz. U. z 2003 r., nr 39, poz. 408, w brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003 r., tj. w czasie wypowiedzenia dokonanego przez Agencję w grudniu 2003 r.). Nastąpiło zatem odpowiednie odesłanie do art. 78-81 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie procedury aktualizacji o wysokości opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego gruntu. Oznacza to, że Agencja Nieruchomości Rolnych, wykonująca na rzecz Skarbu Państwa przysługujące mu prawa własności i inne prawa rzeczowe m.in. w stosunku do mienia, które tworzą Zasób Własności Rolnej – SP (art. 5 ust. 1 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r.), także pozostaje związana wspomnianą procedurą aktualizacji wysokości opłat rocznych. Odpowiednie zastosowanie art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (a nie wprost) wynika przede wszystkim z odmienności instrumentu prawnego, który inicjuje (otwiera) stosowne postępowanie aktualizacyjne („zawiadomienie na piśmie” – w ustawie z 1991 r. i „wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej” w ustawie z 1997 r.). W każdym razie w obu sytuacjach odpowiednie „zawiadomienie” lub „wypowiedzenie” powinno być skierowane do aktualnego użytkownika wieczystego i dopiero wówczas można mówić o skutecznym rozpoczęciu stosownego postępowania aktualizacyjnego, zmierzającego do ustalenia nowej lub zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Należy także zwrócić uwagę na tę właśnie funkcję prawną „zawiadomienia” lub „wypowiedzenia” jako niezbędnego instrumentu otwierającego postępowanie aktualizacyjne. Wbrew stanowisku skarżącej Agencji, taki efekt prawny nie może być osiągnięty jedynie na podstawie wiedzy aktualnego użytkownika wieczystego o wystosowaniu „zawiadomienia” z art. 17b ust. 2a ustawy z 1991 r. wobec jego poprzednika prawnego. Należy przy tym podkreślić, że w rozpatrywanej sprawie Agencja posłużyła się formułą wypowiedzenia (opłaty rocznej) skierowanego do poprzedniego użytkownika wieczystego gruntu rolnego, powołując się jednocześnie i na to, że wartość nieruchomości (oznaczonej w pozwie) została ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego (s. 29-39 akt). Uruchomienie omawianej procedury aktualizacyjnej w wyniku wystosowanego do obecnego użytkownika wieczystego stosownego „zawiadomienia” lub „wypowiedzenia” (także w zakresie nieruchomości objętych zasobem własności

Rolnej Skarbu Państwa), umożliwia właściwą ochronę interesów prawnomajątkowych użytkownika wieczystego w zakresie prawnej weryfikacji wysokości opłaty rocznej, określanej przez właścicieli gruntu, powołującego się nawet na przepisy wprowadzające nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej.

3. O ostatecznej wysokości (rozmiarze) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego decydują dwa kryteria: wysokość „stawki procentowej” (ustalonej ex lege, art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. i art. 17b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r.) i wartość nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym (kryterium prawne i kryterium ekonomiczne). Przepisy ustawy mogą wskazywać na sposób ustalania wartości nieruchomości dla celów obliczenia opłaty rocznej (por. art. 67 ustawy z 1997 r., i art. 30 ustawy z 1991 r.). Informacja o ustalonej wartości nieruchomości powinna być dołączana do wypowiedzenia opłaty rocznej (zawiadomienia o jej zmianie, art. 78 ust. 1 ustawy z 1997 r. i art. 17b ust. 2a ustawy z 1991 r.). O wysokości „stawki procentowej” decydują skatalogowane ustawowo ogólnie cele, na jakie oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Z ustaleń faktycznych dokonanych w rozpoznawanej sprawie wynika to, że nowa wysokość opłaty rocznej za okres objęty pozwem spowodowana została wzrostem ceny nieruchomości (jej wartości) i zmianą wysokości stawki procentowej określonej w art. 17b ust. 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. (z 1% do 3%). Powstaje w związku z tym kwestia przedmiotowego zakresu wspomnianej procedury aktualizacyjnej (pkt 2 uzasadnienia).

Jeżeli w przepisie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. wspomina się ogólnie o „aktualizacji opłaty rocznej”, „wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty” i przesłaniu „oferty przyjęcia jej nowej wysokości” (podobnie też w art. 17b ust. 2a ustawy z 1991 r.), to z pewnością procedurą aktualizacyjną objęte są dwa wspomniane kryteria wyznaczające ostateczny rozmiar opłaty rocznej. Stanowisko takie prezentowane jest już także w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418.07, niepubl.; przyjęto tam trafnie, że przedmiotem sporu przed

sądem „może być zarówno sama zasadność zmiany stawki rocznej, jak i jej wysokość oraz wysokość stawki procentowej, a także okres obowiązywania nowej stawki lub opłaty”, ponieważ chodzi tu o zasadniczy element umowy o użytkowanie wieczyste). Oznacza to, że bez przeprowadzenia przewidzianej w art. 17b ust. 2a ustawy z 1991 r. i art. 78-81 ustawy z 1997 r. procedury aktualizacyjnej użytkownika wieczystego nie może wiązać wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nawet wówczas, gdy ex lege zmianie uległa stawka procentowa tej opłaty w okresie trwania prawa użytkowania wieczystego. Takiego związania nie przesądza, oczywiście, treść art. 238 k.c., który stwierdza jedynie obowiązek zapłaty rocznej w ramach istniejącego stosunku prawno-rzeczowego i umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Powoływanie się przez Agencję na oceny prawne zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 569/09 (Biuletyn SN z 2008 r., z. 7, z. 11) w celu uzasadnienia stanowiska o konieczności „zastosowania przez Sąd nowej stawki (procentowej) z urzędu” (s. 6 skargi), należy uznać za nietrafne, ponieważ – jak wynika z uzasadnienia tego rozstrzygnięcia i wyeksponowanej tezy – w powołanej sprawie doszło wcześniej do zainicjowania stosownego postępowania aktualizacyjnego w wyniku „wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej.

Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że zapłata przez stronę pozwaną opłaty rocznej w rozmiarze wskazanym przez Agencję za okres wcześniejszy nie świadczy o uznaniu roszczenia pieniężnego objętego sporem (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Niezależnie od tego, nawet przyjęcie uznania roszczenia powodowej Agencji we wspomnianym zakresie nie wywołuje skutku w postaci obowiązku zapłaty rocznej opłaty w nowej wysokości za okres objęty pozwem z racji deklaratoryjnego charakteru uznania.

Z przedstawionych względów nietrafne okazały się także wszystkie wskazane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego. W tej sytuacji należało oddalić skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.).