



Sygn. akt V CSK 258/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta W.

przeciwko BNM Sp. z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku

Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 29 grudnia 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 26 maja 2009 r. zasądził od pozwanej BNW spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powoda Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Prezydenta Miasta W. kwotę 14.033,29 zł z ustawowymi odsetkami od określonych kwot składających się na tę należność, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji obu stron, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Wojewódzkiego w ten sposób, że oddalił powództwo, oddalił apelację powoda i orzekł o kosztach procesu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 72/1 i 72/2 o łącznej powierzchni 4798 m² położonych przy ulicy S. 3, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr /.../ od K. C., który nabył to prawo na podstawie umowy z dnia 24 marca 2005 r. od Akademii Rolniczej, zwolnionej od uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W piśmie z dnia 18 sierpnia 2005 r. skierowanym do poprzednika prawnego pozwanej (K. C.) powód określił stawkę procentową opłaty rocznej w wysokości 3% wartości gruntu. Na skutek wniosku użytkownika wieczystego samorządowe kolegium odwoławcze orzekło, że dokonana zmiana stawki procentowej opłaty była prawidłowa. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 28 lipca 2006 r. oddalił powództwo K. C. o ustalenie, że zmiana stawki nie była uzasadniona.

Pismem z dnia 3 marca 2006 r. powód poinformował pozwaną, że wysokość obciążającej ją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 72/1 i 72/2, przy zastosowaniu stawki 3%, wynosi 12.076,20 zł, a pismem z dnia 6 lutego 2007 r., że opłata ta – uwzględniając wartość gruntu ustaloną zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 7 lipca 2007 r. na kwotę 1.539.000 zł – wynosi 46.170 zł.

Pozwana uiściła z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w dniu 10 lipca 2007 r. 12.458,50 zł oraz w dniu 8 kwietnia 2008 r. – 12.114,20 zł.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Apelacyjny wskazał, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wiąże kolejnego nabywcę tego prawa. Skoro wobec poprzednika prawnego pozwanej opłatę tę ustalono na kwotę

12.076,20 zł, a w stosunku do pozwanej nie dokonano wypowiedzenia i ustalenia opłaty w innej wysokości na podstawie art. 72 i art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741; dalej u.g.n.), to żądanie zapłaty z tego tytułu za okres od 2006 r. do 2008 r. kwot przekraczających te, które pozwana uiściła, nie znajduje usprawiedliwienia.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 72 i 78 u.g.n. przez ich błędną wykładnię oraz art. 2 § 3 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie. W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania lub o uchylenie tego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 2 § 3 k.p.c. Według skarżącego, Sąd Apelacyjny, kwestionując skuteczność wypowiedzenia wobec pozwanej dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 72/1 i 72/2, w istocie podjął rozstrzygnięcie w kwestii zastrzeżonej w pierwszej kolejności do kompetencji samorządowego kolegium odwoławczego, gdyż – stosownie do art. 78 ust. 2 i art. 79 u.g.n. - użytkownik wieczysty nie zgadzający się z zaproponowaną mu nową opłatą winien złożyć stosowny wniosek do tego organu, a dopiero po wyczerpaniu postępowania przed tym organem – w zależności od jego wyniku - o wysokości należnej opłaty może orzekać sąd. Tak skonstruowany zarzut nie mógł wyrzeć zamierzonego skutku.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej nieuiszczonej przez nią opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powołując się na wypowiedzenie opłaty dotychczasowej. Ocena zasadności tego roszczenia wymagała ustalenia, czy wypowiedzenie to zostało dokonane skutecznie, gdyż pozwana okoliczność tę kwestionowała. Bez przesądzenia tej kwestii prawidłowe rozstrzygnięcie sporu nie było w ogóle możliwe. Nie ma więc racji skarżący twierdząc, że w toku procesu o zapłatę opłaty w nowej - podwyższonej - wysokości sąd nie jest uprawniony do dokonania oceny skuteczności wypowiedzenia opłaty dotychczasowej. Zarzut naruszenia art. 2 § 3 k.p.c. nie znajduje zatem żadnego usprawiedliwienia.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 72 i 78 u.g.n. Przede wszystkim trzeba zauważyć, że wymienione artykuły składają się z wielu jednostek redakcyjnych, a w takim przypadku – jak to zostało już wyjaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego - prawidłowe przytoczenie podstawy kasacyjnej wymaga wskazania konkretnych przepisów (z powołaniem ich ustępów), które – zdaniem skarżącego – zostały naruszone (zob. m.in. postanowienia: z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, niepubl.; z dnia 28 kwietnia 2009 r., II PK 326/09, niepubl. oraz wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., II UKN 117/01, nie publ.).

Niezależnie od wskazanej wyżej wadliwej konstrukcji zarzutu naruszenia art. 72 i 78 u.g.n. wypada zauważyć, że podniesiony on został w celu wykazania, że dla istnienia po stronie użytkownika wieczystego obowiązku opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wystarczające jest ustalenie nowej stawki procentowej od wartości nieruchomości bez konieczności dokonywania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty w sytuacji, gdy dotychczasowy użytkownik wieczysty był zwolniony z obowiązku jej ponoszenia. Nietrudno zatem dostrzec, że zarzut ten sformułowany został w oparciu o założenie nie przystające do stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego wyroku, gdyż – jak ustalił Sąd Apelacyjny – wobec poprzednika prawnego pozwanej (K. C.) opłata z tytułu użytkowania wieczystego ustalona została w sposób wiążący na podstawie art. 73 ust. 2 w związku z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 u.g.n. w trybie postępowania przewidzianego w art. 78-81 u.g.n., powód zaś nie wypowiedział tej opłaty w sposób zgodny z powołanymi przepisami. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny zasadnie przyjął, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana zobowiązana była do ponoszenia opłaty w wysokości określonej w stosunku do jej poprzednika prawnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r. II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jz