

## Postanowienie z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11

**W sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obejmującej żądanie dotyczące współużytkowników, którzy nie zgłosili wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i nie brali udziału w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, droga sądowa jest niedopuszczalna.**

*Sędzia SN Jan Górowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Iwona Koper*

*Sędzia SN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Laury W. przeciwko Gminie Miasta S. o ustalenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 30 marca 2011 r., na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 19 listopada 2010 r.:

"Czy dopuszczalne jest w postępowaniu sądowym prowadzonym w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste rozszerzenie powództwa o ustalenie wysokości opłaty rocznej od udziałów w użytkowaniu wieczystym przysługujących innym niż strona powodowa współużytkownikom wieczystym – w sytuacji, gdy powyżsi współużytkownicy wieczyści nie złożyli wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna lub zasadna w innej wysokości i w tym zakresie samorządowe kolegium odwoławcze nie wydało orzeczenia w trybie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami?"

odmówił podjęcia uchwały.

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy Szczecin-Pracowbrzeże i Zachód w Szczecinie postanowieniem z dnia 5 lipca 2010 r. odrzucił w części pozew wniesiony przez Laurę W. przeciwko Gminie Miasta S. w sprawie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. G. nr 11 jest nieuzasadniona. Postanowienie to dotyczyło żądania pozwu odnoszącego się do współużytkowników wieczystych nieruchomości Danuty J.-M., Diany M., Lilianny M. i Elżbiety M.-H., którzy nie złożyli wniosków do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. w zakresie aktualizacji opłaty związanej z ich udziałami w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, że powódka taki wniosek złożyła jedynie w zakresie przysługującego jej udziału i rozszerzenie powództwa odnośnie do całej opłaty należnej za wykonywanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości było niedopuszczalne i uzasadniało odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy w Szczecinie przy rozpoznaniu zażalenia powódki powziął wątpliwość dotyczącą dopuszczalności rozszerzenia powództwa, którego dokonała powódka i zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało na tle regulacji dotyczącej sposobu zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w przypadku, gdy prawo to przysługuje kilku osobom posiadającym udziały w prawie użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy przyjął, że tylko jeden ze współużytkowników wieczystych zakwestionował wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty, której dokonała Gmina Miasta S. jako właściciel nieruchomości i powziął wątpliwość, czy w tej sytuacji w postępowaniu sądowym toczącym się po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia kolegium był on uprawniony do domagania się ustalenia, iż wypowiedzenie wysokości opłaty było nieuzasadnione także w stosunku do pozostałych współużytkowników wieczystych nieruchomości.

W świetle powołanych przez Sąd Okręgowy okoliczności faktycznych i przedstawionych rozważań zagadnienie prawne zostało sformułowane nieprawidłowo. Nie dotyczy ono dopuszczalności rozszerzenia powództwa w sprawie o ustalenie właściwej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, lecz dopuszczalności drogi sądowej dla żądania ustalenia wysokości tej opłaty przez jednego ze współużytkowników wieczystych nieruchomości, który złożył wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego odnośnie do swojego udziału, także w odniesieniu do pozostałych współużytkowników wieczystych, którzy takich wniosków nie zgłosili. Problem

dopuszczalności drogi sądowej w tym zakresie wiąże się z wymaganiem wyczerpania postępowania administracyjnego przewidzianego w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: "u.g.n."). Zgodnie z tym przepisem, użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia opłaty złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Od wyczerpania tego postępowania uzależniona została możliwość uzyskania ochrony w postępowaniu przed sądami powszechnymi, co powszechnie jest uznawane za przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.p.c., przesłanką rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego przez Sąd Najwyższy jest jego znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W zażaleniu, które było przedmiotem oceny Sądu Okręgowego, skarżąca podważyła ustalenie Sądu pierwszej instancji, że dopiero na etapie postępowania sądowego zakwestionowała wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do całej nieruchomości, a nie jedynie jej udziału. Twierdziła, że w wyniku działu spadku stała się wyłącznym użytkownikiem wieczystym i już w postępowaniu przed kolegium domagała się wydania orzeczenia odnośnie do opłaty należnej nie tylko od jej udziału, lecz opłaty za użytkowanie wieczyste całej nieruchomości. Sąd Okręgowy stwierdził, że przedstawione zagadnienie prawne nie występuje przy założeniu, iż prawo użytkowania wieczystego przysługuje tylko jednemu podmiotowi, wymagało zatem wcześniejszego rozważenia, czy zarzuty skarżącej były uzasadnione. Brak takiej oceny ze strony Sądu Okręgowego sprzeciwiał się możliwości udzielenia przez Sąd Najwyższy odpowiedzi na przedstawione zagadnienie prawne, odmowa podjęcia uchwały była jednak uzasadniona także z innych powodów.

Wystąpienie przez sąd powszechny o rozstrzygnięcie przez Sąd Najwyższy zagadnienia prawnego wymaga przedstawienia argumentacji prawnej wskazującej na możliwość jego rozbieżnej oceny, np. ze względu na wątpliwości w zakresie wykładni przepisów stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie, istniejące mimo próby jej dokonania zgodnie z obowiązującymi zasadami. Sąd Okręgowy podkreślił, że można przyjąć, iż postępowanie administracyjne w sprawie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, a następnie postępowanie sądowe toczy się wyłącznie w granicach podmiotowych

ograniczonych do współużytkownika wieczystego, który złożył wniosek na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n., oraz w granicach przedmiotowych określonych zakresem tego wniosku. Stwierdził również, że przeciwko takiemu stanowisku może przemawiać to, iż spór sądowy dotyczący wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste toczy się na podstawie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) i dotyczy opłaty, która powinna być ustalona w jednej wysokości w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych, stosownie do wartości nieruchomości, gdyż jej zróżnicowanie może prowadzić do naruszenia zasady równości. Czynności jednego ze współużytkowników wieczystych można też, zdaniem Sądu Okręgowego, traktować jako zmierzające do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.). Ta argumentacja, przemawiająca za możliwością przyjęcia, że wyczerpanie drogi postępowania administracyjnego przez jednego ze współużytkowników wieczystych otwiera drogę sądową do domagania się ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste całej nieruchomości, jest nietrafna.

Po pierwsze, błędne jest stanowisko, że postępowanie sądowe toczące się po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia kolegium w przedmiocie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest postępowaniem w sprawie o ustalenie. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty związanej z wykonywaniem prawa użytkowania wieczystego ma charakter jednostronnej czynności prawnej, stanowiącej rodzaj oferty dotyczącej zmiany wysokości opłaty. Jest to wypowiedzenie zmieniające konkretną umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w zakresie wysokości obowiązującej opłaty rocznej. Orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty należnej po dokonaniu wypowiedzenia zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Po drugie, Sąd Okręgowy nie przedstawił argumentacji wspierającej stanowisko, że opłata za użytkowanie wieczyste powinna być ustalona w jednakowej wysokości w stosunku do wszystkich współużytkowników, poza stwierdzeniem, że jej zróżnicowanie, mimo jednakowej podstawy, związanej z wartością nieruchomości, mogłoby prowadzić do naruszenia zasady równości. Tymczasem wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych.

Sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, mimo jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości jego udziału. Nie można zatem przyjąć, że wniosek jednego z nich, dotyczący ustalenia należnej od niego opłaty, stanowi czynność zmierzającą do zachowania prawa wspólnego dla wszystkich współużytkowników, podejmowaną w granicach umocowania wynikającego z art. 209 k.c.

Zgodnie z art. 80 u.g.n., wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc, a sąd powszechny orzeka na nowo w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało kolegium. Skoro wniosek, o którym mowa, zastępuje wniesienie pozwu, należy oceniać jego treść stosownie do art. 321 k.p.c., z uwzględnieniem jednak wymagania wyczerpania postępowania o charakterze administracyjnym. Prowadzi to także do wniosku, że podmiotami postępowania toczącego się przed sądem powszechnym mogą być ci współużytkownicy, którzy brali udział w postępowaniu administracyjnym i zaskarżyli orzeczenie kolegium przez wniesienie sprzeciwu. Podejmowane przez nich czynności nie mogą natomiast wpływać na stan stosunków pozostałych współużytkowników, którzy nie wyrazili woli zaskarżenia orzeczenia kolegium lub zgodzili się wcześniej na zmianę wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste i nie brali nawet udziału w postępowaniu administracyjnym toczącym się przed kolegium.

W konsekwencji należy przyjąć, że nie ma podstaw dla stanowiska, że w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, rozpoznawanej przez sąd powszechny, dopuszczalna jest droga sądowa dla żądania odnoszącego się do współużytkowników, którzy nie zgłosili wniosków o ustalenie, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i nie brali udziału w

postępowaniu przed kolegium. Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w Szczecinie nie miało zatem charakteru istotnego zagadnienia prawnego w rozumieniu art. 390 § 1 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały.