



Sygn. akt III CSK 62/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa A. Nieruchomości sp. z o.o. w K.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 grudnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 października 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 2700
(dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 16 maja 2011 r. Sąd Okręgowy ustalił, że nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązująca od dnia 1 stycznia 2009 r., wynosi 79 942,32 zł i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność pozwanego, oznaczonej jako działki nr 120/5, o powierzchni 0,37555 ha i nr 120/6, o powierzchni 0,2161, obręb 14, jednostka ewidencyjna P., objętej księgą wieczystą nr [...].

Pismem z dnia 30 października 2008 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział powódce dotychczasową wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, która wynosiła 1906,14 zł, i zaproponował nową opłatę roczną w wysokości 79 942,32 zł. Nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi 3% wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, wynoszącej – według opinii rzeczoznawcy W. Z. – 2 664 744 zł.

W skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. piśmie z dnia 11 grudnia 2008 r. powódka wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona; zgłosiła też ewentualny wniosek o ustalenie opłaty w wysokości 4000 zł.

Orzeczeniem z dnia 30 lipca 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek powódki i ustaliło terminy płatności nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Od tego orzeczenia powódka wniosła w terminie sprzeciw.

Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego P. T., że wartość rynkowa oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, która była sporna między stronami, według stanu z dnia 15 października 2008 r. wynosi 2 962 437 zł, a według stanu z dnia 1 stycznia 2009 r. – 3 162 161 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że stosownie do ustalonych przez biegłego sądowego wartości nieruchomości, zaktualizowana opłata roczna, ustalona na podstawie stawki procentowej przewidzianej w art. 72 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U z 2004 r., Nr 261, poz.

2006 ze zm.; dalej – „u.g.n.”), powinna wynosić 88 873,11 zł (3% z 2 962 437 zł) albo 94 864,83 zł (3% z 3 162 161 zł). Jednakże Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości wskazanej w sentencji wyroku, ponieważ pozwana na rozprawie w dniu 16 maja 2011 r. wniosła o ustalenie zaktualizowanej opłaty według wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę W. Z. (2 664 774 zł).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki.

Zdaniem Sądu odwoławczego Sąd pierwszej instancji – wbrew zarzutowi apelującej – rozpoznał sprawę zgodnie z pozwem, który stanowi wniosek złożony przez powódkę do Samorządowego Kolegium odwoławczego na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd nie podzielił zarzutu apelującej, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane z naruszeniem art. 78 ust.1 u.g.n. Podkreślił, że Sąd Okręgowy – po ustaleniu, że zachodzą podstawy do aktualizacji opłaty – był uprawniony do ustalenia nowej opłaty rocznej. Przeprowadzając postępowanie dowodowe dotyczące ustalenia wartości nieruchomości, Sąd pierwszej instancji nie naruszył też przepisów regulujących postępowanie dowodowe. Uzasadnione było pominięcie wniosku powódki o przeprowadzenie na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n. dowodu w celu oceny prawidłowości operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę ustalenia wartości nieruchomości w wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej. Dopuszczenie tego dowodu było zbędne ze względu na przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Sąd odwoławczy podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że wydana w sprawie opinia przez biegłego P. T. jest prawidłowa i przydatna do rozstrzygnięcia sporu.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie art. 3 in fine k.p.c., art. 232 zdanie pierwsze w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 32 ust.1 zdanie drugie w związku z art. 45 ust. 1 Konstytucji, art. 6 k.c., art. 78 ust. 1, art. 80 ust. 1 u.g.n. i art. 77 ust 2a u.g.n. w związku z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110; dalej: „ustawa nowelizująca”). Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego

wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania albo „o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie przez Sąd Najwyższy co do istoty sprawy”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje

Z uzasadnienia drugiej podstawy kasacyjnej i jego rozwinięcia w skardze kasacyjnej wynika, że podłożem zarzutu naruszenia art. 3 in fine k.p.c. i art. 232 zdanie pierwsze w związku z art. 391 § 1 k.p.c. jest przeprowadzenie w sprawie przez Sąd pierwszej instancji z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego w celu ustalenia wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, stanowiącej materialnoprawną przesłankę zaktualizowania opłaty za użytkowanie wieczyste. Przeprowadzenie tego dowodu z urzędu spowodowało – zdaniem skarżącej – naruszenie przytoczonych przepisów postępowania.

Wspomniany dowód został przez Sąd Okręgowy – co wynika z akt sprawy – dopuszczony z urzędu postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 30 listopada 2009 r. Obecni na tej rozprawie profesjonalni pełnomocnicy stron nie zakwestionowali wydanego postanowienia dowodowego na podstawie art. 162 k.p.c. W konsekwencji, skarżącą utraciła – w myśl art. 162 k.p.c. – prawo powoływania się w toku dalszego postępowania na uchybienie polegające – jej zdaniem – na przeprowadzeniu dowodu z urzędu z naruszeniem przepisów postępowania. W literaturze i orzecznictwie przyjmuje się, że celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu. Cel art. 162 k.p.c. byłby trudny do osiągnięcia przy założeniu, że strona, która we właściwym czasie nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia, może powoływać się na uchybienia procesowe w środку zaskarżenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 103).

Należy także przypomnieć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest ugruntowane stanowisko, że sądowi nie można zarzucić naruszenia art. 232 k.p.c., jeżeli skorzystał on z przyznanego mu uprawnienia do przeprowadzenia dowodu z urzędu, można mu natomiast wytknąć obrazę tego przepisu, jeżeli nie dopuścił

dowodu z urzędu, mimo że zachodziły do tego podstawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06 i z dnia 19 czerwca 2009 r., V CSK 460/08, niepubl.). Uszło też uwagi skarżącej, że przepisy art. 3 k.p.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. są adresowane do stron, a nie – do sądu. Nie można zatem skutecznie zarzucić sądowi wydania wyroku z naruszeniem tych przepisów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 117/09, niepubl.). Ponadto podstawę skargi kasacyjnej mogą stanowić wyłącznie uchybienia popełnione przez sąd drugiej instancji, polegające na naruszeniu prawa materialnego lub naruszeniu przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy, zarzuty przeciwko postępowaniu przed sądem pierwszej instancji należy natomiast podnosić w apelacji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1996 r., III CKN 21/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 45 i z dnia 20 lutego 1997 r., I CKN 97/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 87). Tymczasem przeprowadzony – zdaniem skarżącej – z naruszeniem przepisów postępowania dowód z urzędu został dopuszczony przez Sąd pierwszej instancji.

Reasumując, drugą postawę kasacyjną należało uznać za nieuzasadnioną.

Podłożem podniesionych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzutów naruszenia art. 32 ust. 1 zdanie drugie w związku z art. 45 ust. 1 Konstytucji i art. 6 k.c. jest również przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego z urzędu – zdaniem skarżącej – naruszające zasadę równego traktowania stron i ciężaru dowodu. Nie można podzielić stanowiska skarżącej, że przeprowadzenie dowodu z urzędu uzasadnia zarzut naruszenia przytoczonych przepisów prawa. Nie można bowiem zrzucić sądowi, który korzysta z przysługującego mu na podstawie art. 232 zdanie drugi k.p.c. uprawnienia do przeprowadzenia dowodu z urzędu, że naruszył zasadę równości i ciężaru dowodu, jeżeli w okolicznościach sprawy dopuszczony z urzędu dowód pozwalał uzyskać wiadomości specjalne, niezbędne do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, wydania wyroku słusznego, zgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., IV CSK 24/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 45 i z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 199/09, niepubl.).

Zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n. przez błędną wykładnię polega – zdaniem skarżącej – na uznaniu pisma Prezydenta Miasta K. z dnia 30 października 2008 r. za wypowiedzenie opłaty rocznej w rozumieniu tego przepisu, mimo że nie spełnia ono wymagań w nim przewidzianych. Pomijając kwestię, czy takie uzasadnienie naruszenia przytoczonego przepisu jest adekwatne do wskazanego sposobu jego naruszenia, omawiany zarzut nie poddaje się kontroli kasacyjnej z powodu niewskazania przez skarżącą – co trafnie podniesiono także w odpowiedzi na skargę kasacyjną – jakich ustawowych elementów nie zawiera wypowiedzenie opłaty. Wad wypowiedzenia w omawianym zakresie nie pozwala ustalić ogólnikowe stwierdzenie skarżącej, że „pismo Prezydenta Miasta K. z dnia 30 października 2008 r. nie zawierało minimalnych elementów wymaganych przez przepis art. 78 ust. 1 u.g.n. dla uznania go za pismo zawierające wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty”. Warto w związku z omawianym zarzutem dodać, że kwestia charakteru wypowiedzenia przewidzianego w art. 78 ust. 1 u.g.n. była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05 (OSNC 2006, nr 5, poz. 82) Sąd Najwyższy stwierdził, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust 1 u.g.n. różni się w sposób zasadniczy zarówno od wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42-45 k.p.). Nie ma zatem podstaw, aby w przewidzianym w art. 78 ust.1 u.g.n. wypowiedzeniu opłaty dopatrywać się – jak twierdzi skarżąca – podobieństwa do „przepisów kodeksu pracy regulujących rozwiązanie umowy o pracę”.

Ze względu na przewidzianą w art. 398¹³ § 1 k.p.c. zasadę związania Sąd kasacyjnego granicami podstaw kasacyjnych, uchyla się spod kontroli kasacyjnej przytoczony w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzut naruszenia art. 80 ust. 1 u.g.n. przez jego błędną wykładnię, ponieważ art. 80 ust. 1 u.g.n. jest – co wynika z jego treści – przepisem prawa procesowego, a nie prawa materialnego. Tak charakter tego przepisu ocenił Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 11 września 2003 r., III CKN 239/01 (niepubl.). Naruszenie art. 80 ust. 1 u.g.n. nie może być zatem skutecznie podniesione w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Zaskarżony wyrok nie został wydany z naruszeniem art. 77 ust. 2a w związku z art. 4 ustawy nowelizującej, polegającym – według skarżącej - na niewłaściwym ustaleniu wysokości należnej pozwanemu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej za lata 2009 i 2010.

Przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. – dodany do art. 77 u.g.n na podstawie art. 1 pkt 2 b ustawy nowelizującej, która weszła w życie z dniem 9 października 2011 r. (art. 6 ustawy nowelizującej) – nie dotyczy bowiem ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Unormowany w art. 77 ust. 2a u.g.n. sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajdują bowiem zastosowanie – jak stanowi przytoczony przepis – w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 3705), wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Za przyjętą wykładnią przemawiają także użyte w art. 77 ust. 2a u.g.n. zwroty dotyczące opłaty, jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie”. Argumentów wspierających tę wykładnię dostarcza również uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011 r. VI/ 4352).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 98 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).