



Sygn. akt II CSK 90/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S. o ustalenie , po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 listopada 2013 r., skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 24 października 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód P. spółka z o.o. jest użytkownikiem wieczystym działki nr 21 o powierzchni 11912 m<sup>2</sup>, położonej w S., której właścicielem jest Skarb Państwa. Zawiadomieniem z dnia 28 października 2008 r. działający za Skarb Państwa Prezydent Miasta S. wypowiedział powodowi ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki i zaproponował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2009 r. jej nowej wysokości odpowiadającej 3% wartości gruntu - w kwocie 821.570,64 zł. W uzasadnieniu wypowiedzenia zawarta została informacja, że - zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego - aktualna wartość gruntu będąca podstawą do ustalenia opłaty rocznej wyniosła 0,00 zł. Zapis był wynikiem błędu, ponieważ w rzeczywistości rzeczoznawca oszacował grunt na 13.665.803,80 zł.

Po otrzymaniu wypowiedzenia powód złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie to było bezskuteczne, ewentualnie o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona w innej wysokości. Kwestionował zarówno zasadność samej aktualizacji, jak i zastosowaną stawkę 3% oraz wycenę nieruchomości. Kolegium orzeczeniem z 23 września 2009 r. ustaliło, że od 1 stycznia 2009 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr 21, obliczona przy zastosowaniu stawki 2% wynosi 547.713,76 zł. Powód założył odwołanie do sądu. W postępowaniu sądowym wartość działki w użytkowaniu wieczystym powoda została określona na dzień 1 stycznia 2009 r. na kwotę 15.867.000 zł.

Wyrokiem z dnia 23 września 2011 roku Sąd Okręgowy ustalił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 21/10 wynosi z dniem 1 stycznia 2009 r. kwotę 317.340 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu. Przyjął, że doręczone powodowi zawiadomienie o wypowiedzeniu opłaty rocznej zawierało wszystkie elementy wymagane w świetle art. 77, art. 78 ust. 1 - 4, art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651). Co prawda, aktualna wartość gruntu, będąca podstawą do ustalenia opłaty rocznej, nie

została wskazana kwotowo, jednak można ją było w prosty sposób obliczyć znając zastosowaną stawkę procentowej oraz wysokości opłaty rocznej. Zawiadomienie zawierało też informację o możliwości zapoznania się ze stanowiącą podstawę aktualizacji wyceną biegłego rzeczoznawcy w Urzędzie Miasta S., wobec czego powód, przy dochowaniu należytej staranności, mógł ustalić wartość nieruchomości także w ten sposób. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy nie uwzględnił stanowiska powoda, że wypowiedzenie było bezskuteczne.

Rozpoznający apelacje obu stron Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 października 2012 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że ustalił, iż dokonane dnia 28 października 2008 r. wypowiedzenie obowiązującej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 21 jest bezskuteczne, oddalił apelację pozwanego i orzekł o kosztach. Sąd Apelacyjny stwierdził naruszenie art. 78 ust. 1 u.g.n. poprzez błędne przyjęcie, że niezamieszczenie w piśmie zawierającym wypowiedzenie wymaganej przez ten przepis informacji o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie powodowało bezskuteczności wypowiedzenia. W ocenie tego Sądu, samo wskazanie w wypowiedzeniu miejsca, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, nie jest równoznaczne ze spełnieniem wymagania dołączenia do wypowiedzenia informacji o aktualnej wartości nieruchomości. Sąd drugiej instancji przyjął, że wypowiedzenie niespełniające ustawowego wymagania było bezskuteczne. W konsekwencji nie został wyczerpany tryb postępowania aktualizacyjnego uregulowany w art. 78 ust. 1 u.g.n.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, opierając ją na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 78 ust. 1 u.g.n. oraz niewłaściwe zastosowanie art. 61 § 1 k.c. We wnioskach domagał się uchylenia w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spór między stronami ostatecznie ograniczył się do wykładni art. 78 ust. 1 u.g.n. i kwestii skuteczności złożonego przez pozwanego powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty, które nie zawierało informacji o aktualnej wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę, tak bowiem zakwalifikować trzeba oznaczenie wartości zerowej nieruchomości.

Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w celu zaktualizowania jej wysokości jest sformalizowaną jednostronną czynnością cywilnoprawną, której przedmiot, zakres i sposób wykonania limitują bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uprawnienie do dokonania aktualizacji opłaty rocznej przysługuje wyłącznie „właściwemu organowi”, a więc oddającemu nieruchomość w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa, jednostkom samorządu terytorialnego lub ich związkom. Użytkownik wieczysty może jedynie zażądać od podmiotu, z którym wiąże go umowa, aby wszczął postępowanie aktualizacyjne (art. 81 u.g.n.). Artykuł 78 u.g.n. w ust. 1 precyzuje wymagania, jakie musi spełnić wypowiedzenie zmieniające, a w następnych jednostkach redakcyjnych tego przepisu wprowadza jednoinstancyjny tryb administracyjny kontroli zasadności aktualizacji opłaty i jej wysokości, jako procedurę odwoławczą poprzedzającą możliwość skierowania sporu na drogę sądową. Jak wynika z art. 78 ust. 1 u.g.n., przeprowadzenie aktualizacji wymaga wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego i jednoczesnego przesłania oferty przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Mimo więc, że wypowiedzenie zmieniające stanowi czynność cywilnoprawną, konieczne jest zawarcie w nim treści wykraczającej poza oświadczenie o wypowiedzeniu i ofertę nowej wysokości opłaty. Wypowiadający zobowiązany jest do poinformowania, w jaki sposób skalkulowana została nowa opłata oraz do pouczenia użytkownika o drodze, w jakiej

wypowiedzenie może zostać zakwestionowane, co zbliża je konstrukcyjnie do decyzji administracyjnej. Podobieństwo powiększa zastosowanie trybu doręczeń przewidzianego w kodeksie postępowania administracyjnego. Przepis zawiera dwa dodatkowe wymagania, które skarżący słusznie kwalifikuje jako informacyjne - obowiązek podania wartości nieruchomości gruntowej oszacowanej przez rzeczoznawcę oraz powiadomienia o miejscu, w którym zapoznać się można z operatem szacunkowym, a więc z metodologią ustalenia nowej wartości nieruchomości. Użycie w zdaniu trzecim, wskazującym załączniki do wypowiedzenia, czasownika w trybie orzekającym - „dołącza się” stanowi nakaz ich dołączenia. Dołączenie nie oznacza konieczności sporządzenia odrębnych dokumentów, wystarczą odpowiedniej treści zapisy w piśmie obejmującym wypowiedzenie dotychczasowej i ofertę nowej opłaty. Informacyjny charakter danych wskazanych w art. 78 ust. 1 zd. trzecie u.g.n. nie uzasadnia odmiennego, mniej rygorystycznego traktowania obowiązku ich przekazania użytkownikowi wieczystemu. Nie są to jedyne dane informacyjne, jakie musi zawierać wypowiedzenie. Informacyjny charakter ma także przedstawienie sposobu obliczenia opłaty oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Jedynie co do pouczenia przyjmuje się w piśmiennictwie, że jego pominięcie nie powoduje nieważności wypowiedzenia, lecz skutkuje możliwością uchylenia się przez użytkownika od konsekwencji związanych z upływem terminu do zaskarżenia aktualizacji. Narzucenie w art. 78 ust. 1 u.n.g. właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek. Pogląd skarżącego, który uważa, że uzyskanie własną zapobiegliwością informacji, których w wypowiedzeniu zabrakło, naprawia usterki podjętej czynności i uzasadnia potraktowanie wypowiedzenia jako skutecznego, podważa założenie zupełności i jednoznaczności wypowiedzenia, wyrażające się nie tylko w obowiązku obudowania oświadczenia o wypowiedzeniu zmieniającym

opłaty rocznej bogatą treścią informacyjną, ale także w obowiązku dokonania tych czynności w formie pisemnej. Z przytoczonych względów zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n. przez jego błędną wykładnię nie był uzasadniony. Ubocznie już tylko wskazać należy, że niezamieszczenie w wypowiedzeniu informacji o oszacowanej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości powodowało, że wadliwie wykonany został także obowiązek przedstawienia sposobu obliczenia nowej opłaty. Podana w piśmie kwota nowej opłaty nie poddawała się weryfikacji z powodu braku możliwości skontrolowania prawidłowości obliczeń.

Nie mógł odnieść skutku także drugi zarzut, łączący niewłaściwe zastosowanie art. 61 § 1 k.c. z błędnym przyjęciem, że użytkownik wieczysty pozbawiony został możliwości sprawdzenia wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę. Wskazany przez skarżącego przepis wyjaśnia, z jaką chwilą następuje złożenie oświadczenia woli innej osobie. Chwilą tą jest moment dojścia do niej oświadczenia w sposób umożliwiający jej zapoznanie się z treścią tego oświadczenia. W rozpatrywanej sprawie niesporne jest, kiedy powód otrzymał wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej i jakiej treści było otrzymane przez niego pismo. Wskazanie miejsca, w którym adresat oświadczenia może zapoznać się z określonym dokumentem (operatem szacunkowym) nie może być interpretowane jako równoważne objęciu doręczonym pismem ustaleń wynikających z tego operatu.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna pozwanego podlegała oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1, art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c., a wysokość zasądzonych kosztów określa § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

