

UCHWAŁA

Dnia 15 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej W. w W.
przeciwko Miastu W.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 15 maja 2013 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w W.
postanowieniem z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt [...],

"1) Czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonywana na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.) może dotyczyć jednej lub kilku działek ewidencyjnych, stanowiących jedynie część nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste?"

a w razie negatywnej odpowiedzi na to pytanie:

2) W jaki sposób winno być sformułowane rozstrzygnięcie sądu uwzględniające fakt nieskuteczności wypowiedzenia z tej przyczyny?"

podjął uchwałę:

- 1) **Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.**
- 2) **Odmawia podjęcia uchwały w pozostałym zakresie.**

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa W. w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 7 października 2010 r., oddalającego jej wniosek o uznanie za nieuzasadnione podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. S. 12, działka nr ew. 58/7, obręb 6-11-04, o powierzchni 1.864 m² od dnia 1 stycznia 2009 r. do kwoty 24.567,52 zł, dokonanego oświadczeniem m. W. z dnia 12 listopada 2008 r.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 24 lipca 2012 r. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanej działki ewidencyjnej, dokonana wypowiedzeniem z dnia 12 listopada 2008 r., z zamiarem wywarcia skutku od dnia 1 stycznia 2009 r. jest nieważna.

Sąd Rejonowy wskazał, że w dacie aktualizacji opłaty rocznej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy, poza działką nr ew. 58/7, obręb 6-11-04 wchodziły także działki nr ew. 58/1, nr ew. 58/3, nr ew. 58/4, nr ew. 58/5, nr ew. 58/6, nr ew. 58/8, nr ew. 58/9, nr ew. 58/10, nr ew. 58/11, nr ew. 58/13, nr ew. 58/14, nr ew. 58/15, nr ew. 58/16, nr ew. 58/19, obręb 6-11-04 oraz działki nr 21/1, nr 21/2, nr 21/3, obręb 6-11-06. Właścicielem nieruchomości jest miasto W., a użytkownikiem wieczystym Spółdzielnia Mieszkaniowa W. Zdaniem Sądu przedmiotem użytkowania wieczystego jest zawsze określona nieruchomość gruntowa, chociażby w jej skład wchodziło kilka działek ewidencyjnych. Wypowiedzenie opłaty powinno nastąpić w stosunku do całej nieruchomości, bowiem prawo użytkowania wieczystego stanowi konstrukcyjną całość, ma jednolity charakter i jeden cel gospodarczy. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do sytuacji sprzecznej z prawem, w której dla jednego prawa użytkowania wieczystego obowiązywałoby kilka opłat rocznych w odniesieniu do jej różnych fizycznie (geodezyjnie) wydzielonych części. Z tych względów Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej obciążająca powoda z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w postaci działki nr ew. 58/7, jako sprzeczna z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest nieważna.

Rozpoznając apelację pozwanego miasta W. od wskazanego orzeczenia Sąd Okręgowy w W. powziął wątpliwości co do zagadnień prawnych, przedstawionych wyżej. Wskazał, że występują one w sprawach rozpoznawanych przez sądy okręgu warszawskiego, których orzecznictwo jest rozbieżne, a jak dotychczas brak stanowiska doktryny i Sądu Najwyższego. Sąd uznał, że nie da się udzielić jednoznacznej odpowiedzi na pytanie czy wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyodrębnione geodezyjnie części nieruchomości. Skłaniając się do poglądu, że wypowiedzenie dokonywane przez właściciela powinno dotyczyć całej opłaty, a zatem całej nieruchomości oraz niedopuszczalne jest wypowiedzenie opłaty rocznej odrębnie w stosunku do różnych części nieruchomości wskazał, że z teoretycznego punktu widzenia możliwe jest zaakceptowanie stanowiska odmiennego. Przyjmując, że uprawnienie właściciela do aktualizacji opłaty rocznej ma charakter cywilno-prawny i stanowi prawo podmiotowe podzielne, należy uznać że właściciel może korzystać z niego dowolnie, w tym kierować wypowiedzenie do niektórych osób związanych węzłem współużytkowania wieczystego (podział podmiotowy) lub przez wypowiedzenie opłaty za korzystanie z części nieruchomości (podział przedmiotowy). Przeciwno temu stanowisku, a za jednolitością opłaty, przemawia treść art. 78 ust. 1 mówiącego o aktualizacji opłaty, która wcześniej jest ustanawiana w umowie dla całej nieruchomości. Opłata jest związana z węzłem prawnym - stosunkiem użytkowania wieczystego, a nie nieruchomością, adresatem obowiązku jest użytkownik wieczysty, a nie „osoba władająca nieruchomością”. Możliwość wypowiedzenia wysokości opłaty co do poszczególnych części nieruchomości musi wiązać się ze zmianą adresata oświadczenia, w tym wypadku będzie to osoba „zajmująca konkretną działkę ewidencyjną”, która pozostaje w węzle współużytkowania wieczystego, do których będą kierowane inne wypowiedzenia dotyczące „opłaty za ich działki ewidencyjne”. Sytuacja taka będzie miała miejsce chociażby wówczas, gdy adresatami wypowiedzenia będą właściciele lokali znajdujących się w kilku „budynkach wielorodzinnych” posadowionych na różnych działkach ewidencyjnych, stanowiących część nieruchomości oddanej im w użytkowanie wieczyste w określonych udziałach. Sąd zwrócił uwagę, że opłatę ustala się „w relatywizacji do wartości nieruchomości”, poszczególne części

nieruchomości, stanowiące odrębne działki ewidencyjne mogą mieć różną wartość, a „suma wartości poszczególnych działek gruntu nie musi być równa wartości całej nieruchomości”. W ten sposób opłata roczna w odniesieniu do jednej części nieruchomości miałyby inną wysokość „niż w stosunku do innej części”. Skoro ustawa wiąże podwyżkę opłaty ze wzrostem wartości nieruchomości, to pojęcie nie może być utożsamiane z pojęciem działka gruntu. „Efektywnie opłata za każdą działkę ewidencyjną w przeliczeniu na metr kwadratowy” powinna być taka sama, co stawia pod znakiem zapytania celowość częściowego wypowiedzenia w sensie przedmiotowym. Sąd Okręgowy wskazał następnie, że „konceptja przedmiotowego podziału opłaty” może być w wielu sytuacjach niemożliwa do przeprowadzenia, gdyż „podział geodezyjny nie musi mieć przełożenia na zagospodarowanie nieruchomości”, a w praktyce zdarza się, że granice działek gruntu przebiegają w poprzek pod budynkami, które posadowione są częstokroć na kilku różnych działkach ewidencyjnych.

Uzasadniając pytanie ewentualne Sąd stwierdził, że budzi wątpliwości zakres kognicji sądu powszechnego w takich sprawach co ostatecznie „musi się przekładać na treść wydawanego orzeczenia”. Wskazał, że wyrok musi przesądzić nie tylko czy propozycja podwyżki opłaty odpowiada odpowiedniemu procentowi wartości nieruchomości, ale także czy wypowiedzenie było skuteczne. Zwracając uwagę, że treść rozstrzygnięcia determinowana jest zarówno oceną merytoryczną jak i treścią żądania, odwołał się do praktyki wydawania orzeczeń o rozbieżnej treści i stwierdził, że „przyczyną konfuzji jest - jak się zdaje - brak synchronizacji pomiędzy przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami kodeksu cywilnego”.

Powódka wniosła o udzielenie odpowiedzi, że wypowiedzenie dotyczące części nieruchomości nie prowadzi do aktualizacji opłaty rocznej, zatem nie odnosi skutku.

Pozwane miasto W. stwierdziło, że art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. Wskazało ponadto, że na działce ewidencyjnej nr 58/7 posadowiony jest

budynek użytkowy (handlowo-usługowy), a na pozostałych budynki mieszkalne, co uzasadnia zróżnicowanie ich wartości.

Sąd Najwyższy zważył:

Rozstrzygnięcie zagadnień prawnych przez Sąd Najwyższy pełni dwie funkcje. Z jednej strony służy realizacji nadzoru judykacyjnego nad sądami powszechnymi, z drugiej umożliwia usuwanie poważnych wątpliwości jurydycznych w trakcie postępowania odwoławczego.

Mając na względzie powyższe i stwierdzając, że przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy ujawniły się problemy, potwierdzające rozbieżności praktyki orzeczniczej sądów powszechnych wymagające dokonania wykładni art. 77 i art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm. - dalej także jako: u.g.n.), Sąd Najwyższy uznał - mimo niepełnego ustalenia stanu faktycznego i prawnego oraz zastrzeżeń do części motywacyjnej postanowienia Sądu Okręgowego dotyczących pojęć prawnych, treści argumentacji powołanej dla uzasadnienia wątpliwości, nie zajęcia stanowiska co do zagadnień prawa międzyczasowego, częściowo niezrozumiałych stwierdzeń i ocen wynikających z przytaczania nieadekwatnych przykładów - że istnieje potrzeba udzielenia odpowiedzi na pierwsze ze wskazanych zagadnień.

Zastrzec jednak należy po pierwsze, że ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110), obowiązująca od dnia 9 października 2011 r., znowelizowała m.in. przepisy dotyczące aktualizacji i wysokości opłaty rocznej (art. 73, 77, 81). W zakresie dotyczącym aktualizacji wysokości opłaty rocznej zmiana dotyczyła m.in. ograniczenia terminu zmian opłat (wprowadzenia okresu karencyjnego między kolejnymi aktualizacjami nie krótszego jak trzy lata i rozkładania wysokości opłaty rocznej). Przepis przejściowy (art. 4) wskazuje, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy w brzmieniu nią nadanym. Niemniej co do kwestii objętych zapytaniem oznacza to, że wykładni podlega ustawa w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 stycznia 2009 r., tj. w dacie złożenia prawo kształtującego oświadczenia woli

przez właściciela gruntu. Po drugie z treści odpisu księgi wieczystej Kw nr [...] (z której wskazana działka nr ew. 58/7, obręb 6-11-04 w toku postępowania została odłączona i przeniesiona do założonej księgi Kw nr [...]) oraz z operatu rzeczoznawcy, w oparciu który wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty i przedstawiono ofertę jej nowej wysokości wynika, że dokonał on wyceny wartości rynkowej prawa własności gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej w odniesieniu do większej liczby działek ewidencyjnych objętych wskazaną księgą wieczystą, a sądy nie wyjaśniły, czy wypowiedzenie ostatecznie objęło tylko tę jednostkową, niektóre, czy wszystkie działki oraz czy toczą się inne postępowania dotyczące aktualizacji opłaty. Brak także ustaleń, zwłaszcza z uwagi na liczne zmiany dokonywane w zakresie nieruchomości objętej wskazaną księgą, w tym późniejszego od założenia księgi wpisu dotyczącego działki nr ew. 58/7, obręb 6-11-04, co do tego, czy wszystkich ujawnionych w niej działek ewidencyjnych dotyczyła dotychczas ta sama opłata, zatem czy aktualizacja miała charakter dostosowawczy czy wybiórczy.

Odnosząc się do istoty problemu objętego przedstawionym zagadnieniem podnieść należy że, jak powszechnie przyjmuje się obecnie w judykaturze i doktrynie prawniczej, prawo użytkowania wieczystego ma charakter pośredni między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., II CR 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197). Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub należącego do jednostek samorządu terytorialnego (bądź ich związków) w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, z tym że wymaga to konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (art. 234 k.c., art. 27 zd. 2 u.g.n.). Wpis taki może nastąpić w księdze wieczystej prowadzonej dotychczas dla tej nieruchomości, w księdze nowo utworzonej (gdyby dotąd nie była prowadzona, bądź po odłączeniu z dotychczasowej) lub księdze prowadzonej dla innej nieruchomości (gdyby dotychczas nie była prowadzona, bądź po odłączeniu z dotychczasowej i przyłączeniu do tejże), gdyż nie zakłada się samodzielnej księgi dla prawa użytkowania wieczystego (art. 25 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 z późn. zm., dalej także jako: u.k.w.h.). Obciążenie prawem użytkowania

wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem definicja legalna pojęcia nieruchomości gruntowa, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in princ. k.c. oraz art. 24 ust.1 zd.1 u.k.w.h. Wskazuje się również, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24. Uzasadnia to stanowisko, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Słownik ustawowy, zawarty w art. 4 u.g.n., różnicuje pojęcia nieruchomości gruntowej i działki gruntu, przy czym ta ostatnia oznacza niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Dopuszczalne jest, na podstawie art. 21 u.k.w.h., połączenie działek gruntu stanowiących własność tej samej osoby i graniczących ze sobą, dotychczas objętych oddzielnymi księgami wieczystymi, jednak wskutek połączenia i wpisu do jednej księgi tracą one wówczas status odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a ciężące na dotychczasowych nieruchomościach prawa użytkowania wieczystego stają się jednym prawem współużytkowania wieczystego w odpowiednich udziałach (por. cyt. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, niepubl., z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, niepubl., cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06). Podobnie dopuszcza się rozłączenie nieruchomości wpisanych do jednej księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 333/08, OSNC-ZD 2010, nr 2, poz. 33, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., III CSK 303/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, Biul. SN 2010 r. nr 9, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, niepubl.). Ostatnio nastąpiła znacząca zamiana stanowiska judykatury dotycząca legitymacji do złożenia wniosku o połączenie ksiąg wieczystych. Dotychczasowy pogląd, że przysługuje ona tylko właścicielowi (por. cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06) uległ weryfikacji, gdyż przyjęto, że skoro użytkownik wieczysty może zgodnie z art. 626² § 5 u.k.w.h. złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu w księdze wieczystej, to brak podstaw do wyłączenia jego uprawnienia do złożenia wniosku o połączenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, OSNC 2013, nr 5).

Z zasady „jedna księga - jedna nieruchomości” nie wynika obligatoryjna jednakowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. W szczególności różnice mogą powstać w odniesieniu do współużytkowania wieczystego, gdy tylko część współużytkowników wieczystych podjęła z pozytywnym rezultatem działania kwestionujące zasadę aktualizacji opłaty lub jej wysokość (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, niepubl.) lub ustanowiono udziały w prawie użytkowania wieczystego w różnym czasie. Co do tej ostatniej kwestii wskazać należy, że art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) przewiduje mechanizm dostosowawczy w zakresie różnych terminów trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali nieruchomości gruntowej, wynikających z jego ustanowienia przed dniem 22 września 2004 r., tj. przed wejściem w życie nowelizacji wskazanego aktu prawnego, polegającej na przyjęciu jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 130/09, Biul. SN 2009, nr 11, poz. 12). Podobnych rozwiązań nie przewidziano w odniesieniu do wysokości opłaty rocznej w żadnym z aktów prawnych. Brak również postaw do przyjęcia istnienia luki instrumentalnej, uzasadniającej zastosowanie analogii. Do zróżnicowania wysokości opłat może dojść także w wypadku połączenia w jednej księdze nieruchomości gruntowych obciążonych prawem użytkowania wieczystego, gdyż norma art. 21 u.k.w.h. nie zawiera w tym zakresie ograniczeń. Konsekwencją

wskazanego połączenia i utworzenia jednej nieruchomości zawsze będzie jednak następcze ustalenie udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość, ma charakter celowy, który wyznacza treść umowy. Wszystkie wskazane przykłady stanowią odstępstwo od zasady, co przemawia za przyjęciem, że zróżnicowanie wysokości opłaty nie powinno mieć charakteru trwałego i należy dążyć do jego usunięcia.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej mogła być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegała zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zmienioną opłatę roczną ustalano, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wykładnia językowa art. 77 u.g.n. oraz dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji, przy odwołaniu do legalnych definicji pojęć nieruchomość gruntowa (art. 4 pkt 1) i działka gruntu (art. 4 pkt 3) prowadzi do wniosku, że przedmiotem wyceny jest cała nieruchomość gruntowa, a następcza względem niej zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, w tym ustanowionych później, jako konsekwencji połączenia z dotychczas istniejącym prawem. Konsekwentnie przyjęć należy, że przewidziany w art. 77 ust. 1 u.g.n. okres karencji, gwarantujący stabilność opłaty w oznaczonym przedziale czasowym (do dnia 8 października 2011 r. wynoszącego jeden rok, następnie trzy lata), nie pozostaje z nim w sprzeczności, gdyż nieruchomość gruntowa dotychczas samodzielna lub stanowiąca część innej na skutek połączenia traci uprzedni status prawny i poddana jest reżimowi dotychczasowej nieruchomości wieczystoksięgowej obciążonej prawem użytkowania wieczystego. Pogląd, że przewidziana w art. 72 ust. 3 u.g.n. opłata roczna dotyczy całej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a nie wydzielonej w odpowiedni sposób części takiej nieruchomości (np. określonej działki ewidencyjnej - ze wskazaniem, że przy ocenie czy doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości należy brać pod uwagę obszar całej

nieruchomości objętej użytkowaniem, a nie jej wyodrębnione części składowe - wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia oddalającego skargę kasacyjną powoda w sprawie o ustalenie obniżenia procentowej stawki opłaty rocznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152).

Zdaniem Sądu Najwyższego brak dostatecznie ważkich argumentów systemowych, celowościowych lub aksjologicznych dla odstąpienia od wskazanej wykładni językowej. Stanowisko pozwanej ma charakter postulatów *de lege ferenda*. Z tych względów na podstawie art. 390 k.p.c. podjęto uchwałę o powyższej treści.

Co do drugiego zagadnienia, objętego zapytaniem Sądu Okręgowego, odmowa udzielenia odpowiedzi wynika wprost z niedopuszczalności jego sformułowania. Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego udzielanie wskazań jak należy formułować sentencję wyroku. Niemniej zauważyć należy, że w postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kognicja sądu obejmuje dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10, niepubl. dotyczący powództwa o zapłatę), a jej zakres jest zależny od treści zgłoszonego żądania. Przepis art. 78 ust. 2 u.g.n. wyraźnie różnicuje wniosek użytkownika, kierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie czy aktualizacja jest nieuzasadniona od wniosku czy jest uzasadniona w innej wysokości, o czym świadczy wprowadzenie alternatywy rozłącznej („albo”). Brak także podstawy do wyłączenia w tym postępowaniu naczelnej zasady skargowości i kontradiktoryjności (art. 321 § 1 k.p.c.). Każdorazowo zatem strona powodowa powinna dostosować żądanie pozwu do podstawy faktycznej powództwa, tj. twierdzeń i okoliczności faktycznych w oparciu o które żąda udzielenia ochrony prawnej.