



Sygn. akt II CSK 451/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Cementowni "W." - Spółki Akcyjnej
z siedzibą w T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście P.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 maja 2014 r.

skargi kasacyjnej strony powodowej

oraz skargi kasacyjnej strony pozwanej,

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 13 marca 2013 r.

**I. uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1 lit. b) oraz c) i nadaje im
brzmienie:**

**"b) na kwotę 217.291,52 (dwieście siedemnaście tysięcy
dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt dwa grosze)
zł za rok 2011,**

c) na kwotę 302.820,00 (trzysta dwa tysiące osiemset dwadzieścia złotych) zł poczynając od dnia 1 stycznia 2012 r.";

II. oddała skargę strony powodowej;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset złotych) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 14 czerwca 2012 r. ustalił, że powódkę Cementownię „W.” spółkę akcyjną w T. oraz pozwanego Skarb Państwa – Starostę Powiatu P. wiąże – od 1 stycznia 2010 r. - nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego szczegółowo opisanych działek gruntu położonych w T., o łącznej powierzchni 263,7724 ha, w kwocie 302.820 zł, płatnej do 31 marca każdego roku z góry, z odsetkami ustawowymi w razie zapłaty po tym terminie, oddalił dalej idące żądanie, tj. ustalenia wysokości opłaty rocznej w wysokości 200.797,80 zł oraz zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 13 marca 2013 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że opłatę roczną należną od powódki na rzecz pozwanego ustalił na kwoty: 131.763,04 zł za 2010 r., po 217.291,52 zł za lata 2011 i 2012 oraz 302.820 zł, poczynając od 1 stycznia 2013 r., oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu za instancje odwoławczą.

Sąd Apelacyjny, aprobując ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku, podzielił podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 77 ust. 2a 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.”) przez jego niezastosowanie. Wskazał, że skoro dotychczasowa opłata roczna wynosiła 65.881,52 zł a opłata zaktualizowana (302.820 zł) przewyższa ją ponad dwukrotnie, to – stosownie do powołanego przepisu – w pierwszym roku po dokonaniu wypowiedzenia opłaty, tj. w 2010 r., powódka powinna uiścić opłatę w podwójnej wysokości opłaty dotychczasowej (131.763,04 zł), w następnych dwóch latach – w wysokości powiększonej dodatkowo o połowę nadwyżki (131.763,04 zł + 85.528,48 zł), zaś w 2013 r. – kwotę 302.820 zł.

Sąd Apelacyjny wskazał, że zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlegają – zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. - jedynie nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej dokonane przez użytkownika wieczystego przed dniem 5 grudnia 1990 r. Powódka, powstała

z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego (Kombinatu Cementowo – Wapienniczego w D.) - będącego użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu od dnia 5 grudnia 1990 r. - w spółkę akcyjną Skarbu Państwa, nie może domagać się skutecznie zaliczenia nakładów poczynionych przez to przedsiębiorstwo przed wskazaną datą; nakłady te – pod rządem art. 128 § 1 k.c. - stanowiły własność ogólnonarodową a uchylene tego przepisu z dniem 1 lutego 1989 r. nie spowodowało uwłaszczenia państwowych osób prawnych do składników mienia znajdujących się w ich zarządzie. Nakłady z późniejszego okresu, których zaliczenia domagała się powódka, nie spełniają natomiast kryteriów określających nakłady poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 u.g.n.) oraz nakłady konieczne (art. 77 ust. 6 i art. 143 ust. 2 u.g.n.).

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyły skargami kasacyjnymi obie strony, powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.

Powódka zarzuciła naruszenie art. 77 ust. 4 i art. 143 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) i art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51, poz. 298) przez błędne przyjęcie, że nie jest możliwe zaliczenie nakładów dokonanych przed 5 grudnia 1990 r., zaś nakłady dokonane po tej dacie nie spełniają kryteriów nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz art. 108 § 1 w związku z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 100 k.p.c. i w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez uznanie, że zmiana wyroku nie rzutowała na konieczność stosunkowego rozdzielenia kosztów a apelacja w tym zakresie była bezzasadna.

Powołując się na te zarzuty, wniosła o uchylene zaskarżonego wyroku w części oddalającej apelację i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania bądź wydanie orzeczenia co do istoty sprawy przez uznanie, że powódce przysługuje prawo odliczenia zaliczenia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej o wartości 609.000 zł.

Pozwany zarzucił błędną wykładnię art. 77 ust. 2a u.g.n., polegającą na bezzasadnym uznaniu, że użytkownik wieczysty w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości równej opłacie wnoszonej w drugim roku od aktualizacji. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że wysokość opłaty,

jaka powinna być wnoszona przez powódkę za rok 2012 i lata następne, to 302.8020,00 zł.

W odpowiedziach na skargi kasacyjne strony wniosły o ich oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do skargi kasacyjnej pozwanego, kwestionującej określenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obciążającej powódkę w kolejnych latach po dokonaniu aktualizacji tej opłaty, jako że zaliczenie wartości nakładów, o którym mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. – objęte skargą kasacyjną powódki – jest zabiegiem wtórnym wobec ustalenia wzrostu opłaty (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, nie publ.). Skarga ta zasługiwała na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie podniesione w niej argumenty mogły być uznane za trafne.

Nie można zgodzić się z zapatrywaniem skarżącego, że w toku sądowego postępowania aktualizacyjnego, uregulowanego w art. 80 u.g.n., nie jest dopuszczalne rozstrzygnięcie innych kwestii niż ustalenie, iż aktualizacja opłaty była nieuzasadniona lub że była uzasadniona w innej wysokości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd przeciwny, wskazujący na możliwość objęcia przedmiotem tego postępowania – poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej – także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty (zob. wyrok z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, nie publ.), czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. (zob. wyroki: z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, nie publ. i z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12). Przeważa również zapatrywanie, że sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ. oraz wyroki: z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12 nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, nie publ.).

Nie przekonuje odmienne stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12 (nie publ.), wskazujące na dopuszczalność zastosowania art. 77 ust 2a u.g.n. dopiero po uprawomocnieniu

się konstytutywnego wyroku aktualizującego wysokość opłaty rocznej. Zaliczenie wartości nakładów, przewidziane w art. 77 ust. 4-6 u.g.n. może nastąpić również w razie spełnienia przesłanki w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej opłatę dotychczasową; nie stanowi to jednak przeszkody do rozstrzygnięcia o żądaniu zgłoszonym w tym zakresie w postępowaniu uregulowanym w art. 80 u.g.n. Trzeba zaś mieć na uwadze, że 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) nakazuje stosować w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie tej regulacji (przed dniem 9 października 2011 r.), dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zmieniony art. 77 u.g.n. wraz z dodanym do niego ust. 2a, określającym – w razie spełnienia przesłanki określonej w tym przepisie – wysokość opłaty obciążającej użytkownika wieczystego w kolejnych trzech latach od aktualizacji.

Rację ma natomiast skarżący zarzucając, że ustalenie przez Sąd Apelacyjny wysokości opłaty należnej za czas od 1 stycznia 2012 r. nastąpiło z naruszeniem art. 77 ust. 2a u.g.n. Przepis ten stanowi, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Nadwyżkę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013, Nr 10, poz. 114) wyjaśnił, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w przytoczonym przepisie, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Uzasadniając to stanowisko, Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga

wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Pogląd ten, aprobowany przez skład orzekający, Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 9 grudnia 2013 r., V CSK 5/13.

Skoro w niniejszej sprawie zaktualizowana opłata w kwocie 302.820 zł przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 65.881,52 zł, to – jak trafnie wskazał skarżący - powódka powinna wnieść opłatę: w pierwszym roku od aktualizacji, tj. w roku 2010 - w wysokości odpowiadającej dwukrotności opłaty dotychczasowej (131.763,04 zł), w 2011 r. – w wysokości dwukrotnej opłaty dotychczasowej, powiększonej o połowę nadwyżki (217.291,52 zł), a od 1 stycznia 2012 r. – stanowiącą sumę opłaty ustalonej za drugi rok i połowy nadwyżki przekraczającej dwukrotność opłaty dotychczasowej (302.820 zł).

Za bezzasadną natomiast należało uznać skargę kasacyjną strony powodowej.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n., przy dokonywaniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu ostatniej aktualizacji. Stosownie zaś do art. 77 ust. 5 u.g.n., zaliczenie takie następuje również w przypadku, gdy wymienione nakłady nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Z treści powyższych unormowań jednoznacznie wynika, że zarachowaniu podlega jedynie wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach; w każdym jednak wypadku chodzi o nakłady dokonane po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Wbrew zatem zarzutowi skarżącej, zaliczenie nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość przed dniem 5 grudnia 1990 r., w którym Kombinat Cementowo-Wapienniczy „W.” w D. został jej użytkownikiem wieczystym, nie wchodziło w ogóle w rachubę.

Na uwzględnienie nie zasługiwało również stanowisko skarżącej kwestionujące zasadność dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni pojęcia „urządzenia infrastruktury technicznej” w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że znaczenie tego pojęcia należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n., mimo że przepis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej (zob. uzasadnienie wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12). Pogląd ten jest przekonujący, gdyż nie sposób zakładać, aby racjonalny ustawodawca w jednym akcie prawnym posługiwał się określonym zwrotem – bez wyraźnego zastrzeżenia przeciwnego – w różnych znaczeniach. Znamienne jest, że skarżąca, usiłując podważyć to zapatrywanie, nie zaprezentowała własnego – innego – rozumienia pojęcia „urządzeń infrastruktury technicznej”. Sąd Apelacyjny trafnie zatem uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku powódki o zaliczenie równowartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Prawidłowo również przyjął, że dokonana korekta wyroku Sądu pierwszej instancji nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu i nie uzasadniała odstąpienia od zasady odpowiedzialności za jego wynik.

W świetle przytoczonej argumentacji zarzuty naruszenia przepisów wskazanych przez skarżącą nie mogły wyrzucić zamierzonego skutku.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powódki (art. 398¹⁴ k.p.c.), zaś uwzględniając skargę pozwanego, uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 lit. b) oraz c) i orzekł o obciążającej powódkę opłacie zgodnie z wnioskiem skarżącego (art. 398¹⁶ k.p.c.).