



Sygn. akt IV CSK 736/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSA Elżbieta Fijałkowska

w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
poprzednio P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 września 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 4 lipca 2013 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. – w następstwie rozpoznania wniesionego przez powódkę P. spółkę z o.o. w W. (poprzednia siedziba w B.) sprzeciwu od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego - ustalił, że na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste zaliczane będą nakłady konieczne i nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej w kwocie 1.518.703,08 zł, aż do wyczerpana tej kwoty, natomiast w części dotyczącej ustalenia bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej powództwo oddalił.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 29 czerwca 2009 r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. wypowiedział powódce opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej stawki. Powódka we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zażądała ustalenia, że wypowiedzenie opłaty rocznej było nieuzasadnione. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek został oddalony. Nieruchomość, której dotyczyło wypowiedzenie opłaty - położona w T. przy ul. S. 26/ul. B. 61- 63, na działkach o nr ewidencyjnych: 202, 203/2, 197, 191/1 o powierzchni 15.958 m², dla której księgę wieczystą nr [...] prowadzi Sąd Rejonowy w T. - jest własnością Skarbu Państwa. Na tym terenie przed II wojną światową znajdowały się stare, pruskie koszary, a po wojnie powstał tam P. Zakład Sprzętu Sportowego i Turystycznego w T., któremu decyzją z dnia 2 kwietnia 1992 r. oddano tę nieruchomość w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym nabyciem własności budynków i budowli. Później użytkownikiem wieczystym nieruchomości stało się Przedsiębiorstwo Usług Budowlanych i Technicznych M. Spółka z o.o. w T. Podmiot ten wyburzył znajdujące się na tym terenie budynki, a także uprzętnął teren z pozostałości jego uzbrojenia. Dnia 30 maja 2007 r. zbył on prawo użytkowania wieczystego na rzecz powódki. Powódka jako inwestor wybudowała na nieruchomości Centrum Handlowe Z. wraz z parkingiem, drogami wjazdowymi i wyjazdowymi oraz całą infrastrukturą konieczną do funkcjonowania obiektu. Powódka poniosła nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej: stacji trafo o wartości rynkowej 116.565,61 zł, trawników w pasach drogowych o wartości rynkowej 13.354,12 zł, zjazdu z ul. B. o wartości 163.984,05 zł, zjazdu z ul. S. o wartości 23.765,80 zł, zatoki autobusowej o wartości rynkowej 23.765,80 zł i chodników w ulicach o wartości rynkowej 230.415,14 zł. Powódka dokonała także

usunięcia i przesadzenia drzew (wartość rynkowa 562.683,72 zł), remontu pasa drogowego ul. B. (wartość rynkowa 59.414,51 zł), wykonała roboty rozbiórkowe nawierzchni na ulicach (wartość rynkowa 7.912,93 zł) i dokonała przebudowy sieci gazowej (wartość rynkowa 12.335,58 zł) - o łącznej wartości 1.518.703,08 zł. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiła 9.007.000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalenie jej nowej wysokości było zasadne, co uzasadniało oddalenie powództwa w tej części. Na podstawie art. 77 ust. 4 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.”) koszty budowy infrastruktury technicznej powinny zostać rozliczone i zaliczone na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Do nakładów tych Sąd zaliczył budowę dróg dojazdowych z ul. B. i S., budowę zatoki autobusowej, chodnika w pasie ulicy, remont pasa drogowego ul. B., przebudowę sieci gazowej. Ponadto na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 u.g.n. zaliczył na poczet opłaty wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez powódkę, gdyż w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości. Przyjął, że nakłady związane z usunięciem drzew z gruntu stanowią nakłady konieczne na nieruchomość. Przed rozpoczęciem inwestycji nieruchomość była zabudowana starymi budynkami firmy P. i znajdowała się na niej znaczna ilość nasadzeń drzew i krzaków. Teren był nieuporządkowany. Przeprowadzenie prac inwestycyjnych wymagało uporządkowania tego terenu. Wycinka drzew wymaga odpowiednich zezwoleń administracyjnych i wniesienia stosownych opłat. Przeprowadzenie tych prac w sposób znaczący podnosi wartość gruntu i zwiększa możliwości inwestycyjne. Łączna wartość wykonanych prac wyniosła kwotę 1.518.703,08 zł. Uwzględniając powyższe Sąd orzekł o zaliczeniu wymienionej kwoty na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od 2010 roku, aż do jej wyczerpania.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, który zaskarżył go w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów koniecznych i nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej

w wysokości 1.518.703,08 zł i wniósł o oddalenie powództwa w tej części, ewentualnie o odrzucenie pozwu w części co do kwoty 679.249,33 zł, tj. co do zwrotu nakładów koniecznych. W następstwie rozpoznania apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r., uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 - w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty rocznej nakładów koniecznych w wysokości 562.683,72 zł - i w tym zakresie odrzucił pozew, zmienił zaskarżony wyrok w pozostałej części w ten sposób, że nakazał pozwanemu zaliczenie na poczet różnicy między wysokością opłaty zaktualizowanej a opłaty dotychczasowej nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej o wartości 896.649,85 zł, aż do wyczerpania tej kwoty nadto oddalił apelację pozwanego w pozostałej części. Przyczyną częściowego odrzucenia pozwu była czasowa niedopuszczalność drogi sądowej. Sąd jest bowiem związany zakresem żądania zgłoszonym we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który nie obejmował żądania zaliczenia nakładów koniecznych zgłoszonego dopiero w toku postępowania sądowego. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym obejmuje również wszystkie nakłady, a zatem żądanie zaliczenia nakładów nie objętych wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego skutkuje czasową niedopuszczalnością drogi sądowej, powodującą konieczność odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. W pozostałym zakresie - dotyczącym pozostałych nakładów - Sąd drugiej instancji uznał apelację za bezzasadną, przyjmując za prawidłowe ustalenia i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Na skutek skarg kasacyjnych obu stron Sąd Najwyższy, wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2013 r., uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w części odrzucającej pozew o zaliczenie na poczet opłaty rocznej nakładów koniecznych w wysokości 562.683,72 zł i w tej części przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. W pozostałej części skarga kasacyjna powódki oraz skarga kasacyjna pozwanego zostały oddalone jako bezzasadne. W ocenie Sądu Najwyższego, błędne było stanowisko Sądu drugiej instancji, że zachodziła czasowa niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie prawa żądania przez powódkę zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą

zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych na nieruchomości poniesionych przez powódkę jako użytkownika wieczystego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 4 lipca 2013 r., oddalił apelację pozwanego od rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 dotyczącego żądania ustalenia, że na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, poczynając od roku 2010, zaliczone będą nakłady konieczne w wysokości 562.683,72 zł, aż do wyczerpania tej kwoty. Sąd drugiej instancji przyjął za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Za niezasadny uznał zarzut pozwanego, że z treści opinii biegłego, sporządzonej w sprawie, nie wynika, aby wskutek poniesionych nakładów koniecznych nastąpił wzrost wartości nieruchomości. W opinii wskazano bowiem, że wartość nieruchomości bez nakładów wynosi 7.488.252 zł, a z nakładami 9.007.000 zł. Wprawdzie w opinii nie wyartykułowano, że chodzi o wzrost wartości wynikający zarówno z nakładów na infrastrukturę, jak i nakładów polegających na wycince i przesadzeniu drzew, jednak okoliczność ta wynika z treści całej opinii. Oceniał, że nakłady, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., to takie, które służąc utrzymaniu nieruchomości w należyтым stanie, poprzez podniesienie jej walorów techniczno-użytkowych, prowadzą do wzrostu wartości tej nieruchomości. Za pozbawiony znaczenia uznał argument pozwanego, że przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie w związku z inwestycją użytkownika wieczystego. W art. 77 ust. 6 u.g.n. mowa jest bowiem nie o zmianie przeznaczenia gruntu, lecz o wpływie nakładów na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony w całości skargą kasacyjną pozwanego, w której w ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie art. 77 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 u.g.n. Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu Okręgowego w G. poprzez oddalenie żądania powódki zaliczenia nakładów w wysokości 562.683,72 zł na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z tej przyczyny, że w skardze kasacyjnej nie podniesiono zarzutów w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. za miarodajny do oceny podniesionych w niej zarzutów naruszenia prawa materialnego należy przyjąć stan faktyczny ustalony przez Sąd drugiej instancji. Z przytoczonych wcześniej tych ustaleń należy wyeksponować, iż nieruchomości powódki, na które poniosła ona nakłady, była przed ich poniesieniem w złym stanie. Zabudowa gruntu pod przemysł i usługi, a więc wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, wymagała uporządkowania całego terenu, co obejmowało, po wcześniejszym wyburzeniu starych zabudowań fabrycznych i uprzątnięciu pozostałości uzbrojenia, także konieczność uporządkowania znajdujących się na gruncie nasadzeń. Bez wykonania tych prac nie możnaby normalnie korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n., zasady, o których mowa w ust. 4 i 5 (dotyczące zaliczania nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną) stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. W wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przez nakłady konieczne w rozumieniu art. 76 ust. 6 u.g.n. rozumie się nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. W ramach przedstawionego wyżej podziału nakładów i tak określonego ich znaczeniu, nakłady poniesione na porządkowanie zieleni znajdującej się na gruncie mogą mieścić się w każdej z wymienionej wyżej kategorii nakładów. Będą one miały charakter nakładów koniecznych, gdy bez ich dokonania nieruchomość nie będzie zdalna do normalnego korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste. Do nakładów użytecznych zaliczy się tego rodzaju nakłady wtedy, gdy ich poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, ale nakłady te jedynie ulepszą nieruchomość. Wreszcie do

trzeciej grupy nakładów zaliczy się tego rodzaju nakłady wtedy, gdy jedynie będą służyły zaspokojeniu określonych upodobań estetycznych użytkownika wieczystego. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie wynika, aby usunięcie i przesadzenie porastającej grunt roślinności było spowodowane dążeniem powódki do polepszenia nieruchomości bądź jedynie do zaspokojenia upodobań estetycznych powódki. Wręcz przeciwnie, pozostawienie na gruncie porastającej w sposób nieuporządkowany roślinności uniemożliwiało zabudowę nieruchomości po wcześniejszym wyburzeniu starych, zdewastowanych zabudowań fabrycznych. Poza tym nie można podzielić stanowiska pozwanego, bliżej przedstawionego w skardze kasacyjnej, że pojęcie nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu należy ujmować wąsko w tym sensie, iż mogą one obejmować tylko nakłady polegające na zmianie właściwości warunków geologicznych gruntu (niwelacje, zagęszczanie gruntu itp.). Pojęcie to należy interpretować funkcjonalnie i odnieść do gruntu wraz z jego częściami składowymi, do których, zgodnie z art. 48 k.c., należą urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny. W powołanym wcześniej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, zaakceptowano stanowisko, że nakłady konieczne obejmują m.in. wydatki użytkownika wieczystego z tytułu rozbiórki budynków i budowli. Zarówno cechy (geologiczne) samego gruntu, jak również jego części składowych wpływają zazwyczaj bezpośrednio na cechy techniczno-użytkowe gruntu jako całości warunkujące możliwość określonego sposobu korzystania z niego. Tym samym nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego.

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń wynika, że dokonane przez powódki nakłady na porządkowanie nieruchomości z roślinności spowodowały wzrost wartości nieruchomości, co jest kolejną konieczną przesłanką zastosowania do nich art. 77 ust. 6 u.g.n. Należy podkreślić, że w wypadku zaliczania poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 u.g.n. należy rozróżnić wysokość kosztów poniesionych na dokonanie tych nakładów -

obejmujących poniesione opłaty administracyjne, koszty sporządzenia wymaganej dokumentacji i wykonania prac) od wartości samych nakładów. Przedmiotem zaliczenia dokonywanego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z art. 77 ust. 6 u.g.n. nie jest bowiem suma poszczególnych kwot wydatkowanych przez użytkownika wieczystego na nakłady konieczne, lecz jedynie wartość tych nakładów ustalana na podstawie szczególnej regulacji prawnej zawartej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Według § 35 ust. 3 rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Wobec niepodniesienia odpowiednich zarzutów w skardze kasacyjnej związanych z ustaleniem wartości nakładów na podstawie wskazanego wyżej przepisu wiążące jest dla Sądu Najwyższego ustalenie Sądu drugiej instancji, że wartość tych nakładów, tj. stanowiących różnicę wartości nieruchomości pomiędzy stanem po dokonaniu nakładów koniecznych a wartością nieruchomości według stanu sprzed dokonaniem tych nakładów, wyraża się kwotą 562.683,72 zł. Powyższe przesądza o bezzasadności zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów skarga kasacyjna jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398¹⁸ k.p.c.