



Sygn. akt IV CSK 201/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej [...] przeciwko Gminie Miasta G.
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 stycznia 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w G.
z dnia 10 września 2014 r.,

uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 października 2013 r. Sąd Rejonowy w G., po rozpoznaniu sprzeciwu powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 16 lipca 2012 r. w sprawie ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego w G., o łącznej powierzchni 7 333 m², ustalił tę opłatę na kwotę 55 360 złotych rocznie oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania. Po rozpoznaniu apelacji powódki i pozwanej Gminy Miasta G. od powołanego wyroku, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 10 września 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił zaktualizowaną opłatę roczną: od 1 stycznia 2011 r. na kwotę 2933,20 złotych, od 1 stycznia 2012 r. na kwotę 29 146,60 złotych oraz od 1 stycznia 2013 r. na kwotę 55 360 złotych; oddalił apelację powódki w pozostałym zakresie, umorzył postępowanie apelacyjne w zakresie cofniętej apelacji pozwanego oraz oddalił tę apelację w pozostałym zakresie, a także zniósł wzajemnie koszty procesu poniesione przez strony za instancję odwoławczą. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Zmiana wyroku tego Sądu dotyczyła wyłącznie jego brzmienia, niezgodnego z art. 77 § 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 518, dalej jako u.g.n.), w treści obowiązującej od dnia 9 października 2011 r., zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie tej ustawy (Dz. U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110).

Powodowa Spółdzielnia wniosła skargę kasacyjną, w której zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie w zaskarżonym wyroku przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 67 ust. 1 i art. 72 ust. 1 i 3 pkt 4, art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 1 i 2, art. 80 ust. 1 i 2 oraz art. 4 pkt 1 u.g.n., w związku z art. 46, art. 58 § 1 k.c. i art. 24 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 707, dalej jako u.k.w.h.) przez błędną wykładnię pojęcia nieruchomości objętej wypowiedzeniem przez pozwaną opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z zasądzeniem kosztów postępowania.

Zdaniem skarżącej w sprawie doszło do nieprawidłowej zmiany wysokości opłaty rocznej - Prezydent Miasta bowiem dokonał jej z osobna w odniesieniu do działek geodezyjnych uwzględnionych w jednej księdze wieczystej. Dokonał on ponadto zmiany wysokości opłaty rocznej w stosunku do działki nr 642/61, stanowiącej element nieruchomości objętej odrębną księgą wieczystą, połączonej jednak ze wskazanymi wcześniej nieruchomościami funkcjonalnie (przez zabudowę tym samym kompleksem usługowym). W konsekwencji, skarżąca zakwestionowała stanowisko Sądu Okręgowego, który w czynnościach Prezydenta upatrywał części składowych jednego oświadczenia woli, którym dokonano globalnej zmiany wysokości opłaty rocznej w stosunku do całej nieruchomości rozumianej wieczystoksięgowo.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota problemu występującego na tle wniesionej skargi kasacyjnej sprowadza się do oceny poprawności poglądu, zgodnie z którym zmiana opłaty rocznej może odnosić się do innego przedmiotu niż nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą. Stanowisko przyjęte w zaskarżonym orzeczeniu oznacza wprowadzenie wyjątku względem poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13 (OSNC 2013, nr 12, poz. 138), zgodnie z którym zmiana opłaty rocznej może dotyczyć wyłącznie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, nie zaś w innych rozumieniach (zwłaszcza jako działki lub zbioru działek wyodrębnionych geodezyjnie). Stanowisko to można uznać za w pełni ugruntowane w późniejszym orzecznictwie. Odgrywa ono bez wątpienia istotną rolę porządkującą, jednoznacznie wskazując przedmiot użytkowania wieczystego - zarazem zaś dookreślając sposób dokonania zmiany wysokości opłaty rocznej. Treść księgi wieczystej ma z tego punktu widzenia znaczenie kluczowe dla zakresu, w jakim właściciel nieruchomości może kształtować wysokość opłaty rocznej. Równocześnie, sam ten zakres pozostaje przede wszystkim w gestii właściciela, który może dokonywać wieczystoksięgowego podziału lub łączenia nieruchomości, zmieniając tym

samym przedmiot, w stosunku do którego może zostać dokonana zmiana wysokości opłaty rocznej.

Z tego powodu nie jest przekonujące, by szczególne cechy nieruchomości wieczystoksięgowej - zwłaszcza poważne różnice pomiędzy jej poszczególnymi częściami (szczególnie ich różne przeznaczenie lub rozrzucenie geograficzne) - mogły przesądzać o wprowadzeniu wyjątków od poglądu sformułowanego przez Sąd Najwyższy i ujmowania przedmiotu użytkowania wieczystego, a tym samym przedmiotu, w stosunku do którego może nastąpić zmiana wysokości opłaty, w oderwaniu od podziału uwidocznionego w księgach wieczystych. W razie niefunkcjonalności gospodarczej istniejącego podziału, to na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek takiego zorganizowania wieczystoksięgowej struktury swoich gruntów, żeby administrowanie prawem użytkowania wieczystego było możliwe w sposób dla niego najlepszy ekonomicznie i prawnie.

Na tym tle podstawowe wątpliwości dotyczą działki nr 642/61, powiązanej funkcjonalnie z innymi działkami (ze względu na wspólne z nimi zagospodarowanie), należącej jednak do nieruchomości objętej inną księgą wieczystą. W świetle stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w powołanej uchwale z dnia 15 marca 2013 r. nie ulega wątpliwości, że zmiana wysokości opłaty rocznej w stosunku do tego fragmentu jest niemożliwa bez równoczesnego wypowiedzenia opłaty rocznej w odniesieniu do całości gruntu objętego tą księgą wieczystą. W tym zakresie zaskarżone orzeczenie obarczone jest błędem i wymaga uchylecia.

Wyrok Sądu Okręgowego wymaga uchylecia także z innej przyczyny. Należy zauważyć, że pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 15 marca 2013 r. posiada, poza swoim znaczeniem konstrukcyjnym, także wymiar ekonomiczny. Zakłada on, że zmiana opłaty rocznej powinna dotyczyć nieruchomości traktowanej jako całość. Jedynie w pewnych sytuacjach - zwłaszcza w razie zmiany opłaty rocznej w odniesieniu do niektórych ze współużytkowników wieczystych - w stosunku do tej samej nieruchomości może obowiązywać kilka opłat rocznych o różnej wysokości.

Nie oznacza to oczywiście, aby w każdym wypadku zmiana wysokości opłaty rocznej musiała nastąpić na podstawie jednego oświadczenia właściciela nieruchomości. Może ona mieć miejsce także w częściach, co wystąpi zwłaszcza

wówczas, gdy jest to uzasadnione właściwościami danej nieruchomości ujętej w księdze wieczystej (np. różnym sposobem zagospodarowania lub wartością jej poszczególnych części). Stanowisko Sądu Okręgowego byłoby z tego punktu widzenia możliwe do obrony, wyłącznie jednak pod warunkiem, że potraktowanie kilku oświadczeń woli w sposób unitarny (jako jednego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w stosunku do nieruchomości rozumianej wieczystoksięgowo) byłoby zgodne z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 maja 2013 r. pod względem skutku ekonomicznego - a więc nie wpłynęłoby na wysokość ustalonego tą drogą wynagrodzenia. W okolicznościach sprawy wnioszek taki nie rysuje się jednoznacznie, ustalenia zaś Sądu Okręgowego pozostają w tym zakresie w znacznej mierze niewystarczające. Dokonując zmiany wysokości opłaty rocznej Prezydent przedstawił dla każdej z działek odrębną ocenę rzeczoznawcy. Z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika jednak, by łączna wysokość opłaty rocznej uzyskana tą drogą (suma nowych opłat ustalonych dla wszystkich działek) była równa opłacie, jaka zostałaby ustalona jednorazowo w odniesieniu do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą. Innymi słowy, nie jest możliwe stwierdzenie, że w razie zmiany wysokości opłaty w stosunku do całej nieruchomości miałyby ona tę samą wartość, co suma wartości działek, które stanowiły przedmiot wyceny biegłego.

Z tego punktu widzenia, w obecnym stanie ustaleń faktycznych nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie, w jaki sposób należy rozumieć cząstkowe oświadczenia woli złożone przez Prezydenta. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymagałoby ustalenia, czy (i w jakiej mierze) wybrany przez niego sposób zmiany opłaty rocznej miał wpływ na jej ostateczną wysokość - a w konsekwencji, czy jego ostateczny rezultat odbiegał od stanu wynikającego z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2013 r.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.

kc