



Sygn. akt II CSK 558/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowego
i Handlowego "A." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 20 maja 2016 r.,
skarg kasacyjnych obu stron
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 23 kwietnia 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta P. reprezentujący Skarb Państwa, pismem z dnia 17 grudnia 2009 r. wypowiedział stronie powodowej Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu i Handlowemu A. sp. z o.o. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (62 300,52 zł), za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. W., stanowiącej działkę nr 14/8, objętej księgą wieczystą [...] i określił wysokość tej opłaty, począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r., po 361 853,67 zł rocznie - jako iloczyn stawki 3% i wartości tej nieruchomości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego na sumę 12 061 789 zł.

Strona powodowa wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej SKO), zarzucając, że dokonana przez właściciela nieruchomości aktualizacja opłaty rocznej nie jest uzasadniona, bowiem zmianie ulec powinna stawka procentowa (z 3% na 1%), a to z uwagi na okoliczność, że nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

W uwzględnieniu tego odwołania, orzeczeniem z dnia 15 marca 2011 r., SKO ustaliło opłatę roczną za 2010 r. i kolejne lata, aż do ponownej aktualizacji na dotychczasowym poziomie, czyli w kwocie 62 300,52 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zakwestionowała w sprzeciwie strona pozwana, wskazując m.in., że brak jest podstaw do zmiany stawki procentowej, gdyż strona powodowa nie wystąpiła ze stosownym wnioskiem. W związku z tym, zdaniem powoda, pozew w tej części winien ulec odrzuceniu, ze względu na czasową niedopuszczalność drogi sądowej.

W toku procesu sądowego strona powodowa zgłosiła też do rozliczenia poczynione na przedmiotowej nieruchomości nakłady dokonane po wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej pismem z dnia 17 grudnia 2009 r.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 25 września 2014 r., Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony pozwanej o odrzucenie pozwu w części dotyczącej żądania zmiany stawki procentowej.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że skoro w decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 18 stycznia 1995 r. nie został określony cel, na jaki został oddany

do użytkowania, przy aktualizacji opłaty rocznej ma zastosowanie przepis art. 221 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm. dalej „u.g.n”). Wobec tego strona pozwana w ramach aktualizacji wysokości opłaty rocznej powinna była także wypowiedzieć dotychczasową stawkę i określić ją zgodnie z art. 72 ust. 3 u.g.n., a skoro tego nie uczyniła, to strona powodowa wnosząc do SKO odwołanie od wypowiedzenia z dnia 17 grudnia 2009 r. mogła kwestionować przyjętą stawkę procentową, bez konieczności składania w tej materii odrębnego wniosku w trybie art. 78-81 u.g.n.

Wyrokiem z dnia 9 października 2014 r., Sąd Okręgowy ustalił, iż wysokość opłaty rocznej, poczynając od 1 stycznia 2010 r. wynosi 278 480 zł, zaś w pozostałej części powództwo oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych: Decyzją z dnia 18 stycznia 1995 r. Wojewoda [...] orzekł, że nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr 14/8 o powierzchni 11 348 m², położona w P., należąca do Skarbu Państwa stała się z dniem 5 grudnia 1990 r. przedmiotem użytkowania wieczystego Zakładów Metalurgicznych „P.” oraz zobowiązał ten podmiot do uiszczania opłat rocznych w kwocie 62 112,02 zł. W uzasadnieniu wskazał, że kwotę należnych opłat rocznych ustalono na podstawie art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

W piśmie z dnia 20 września 2000 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział spółkom A. S.A. i E. sp. o.o. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 62 300,52 zł jako wynik przemnożenia 3% stawki przez wartość nieruchomości (2 076 768 zł).

Następna aktualizacja opłaty rocznej została dokonana spornym wypowiedzeniem z dnia 17 grudnia 2009 r.

Nieruchomość ta jest położona we wschodniej części miasta, blisko centrum, w strefie pośredniej między centrum miasta, a terenami peryferyjnymi. Jest zlokalizowana w rejonie wzajemnego przenikania się funkcji mieszkaniowej,

rekreacyjnej, usługowej i przemysłowej, przy czym główną formą zagospodarowania terenów mieszkaniowych jest zabudowa jednorodzinna. W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysoka. Dalej zaś położone są nieruchomości o funkcji produkcyjno-magazynowej i usługowej.

W czasie dokonywania kwestionowanej przez stronę powodową aktualizacji, dla obszaru, na którym znajduje się ta nieruchomość, nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z kolei według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P., zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta z dnia 23 listopada 1999 r., zmienionym kolejnymi uchwałami z dnia 10 lipca 2003 r. i z dnia 18 stycznia 2003 r., większa część działki nr 14/8 znajduje się na terenie zabudowy średnio-wysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej, blokowej i kwartałowej, z dopuszczeniem zabudowy niskiej, mieszkaniowej i jednorodzinnej. Mniejsza jej część była zlokalizowana w terenie ulic K. i W.

W dniu 16 maja 2007 r. Prezydent Miasta wydał decyzję, w której określił warunki zabudowy tej nieruchomości dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno-usługowego wraz z wielokondygnacyjnym parkingiem podziemnym, drogami dojazdowymi, wjazdami, wyjazdami, dojazdami i małą architekturą. Na jej podstawie w dniu 4 lipca 2008 r. została wydana dla strony powodowej decyzja o pozwoleniu na budowę wyżej opisanej inwestycji budowlanej.

Na dzień spornej aktualizacji, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w zasięgu podstawowych mediów. Nie była zabudowana i zagospodarowana. Jej teren porastała trawa i krzaki.

Do dnia 17 lipca 2012 r. strona powodowa na jej części postawiła ogrodzenie z blachy trapezowej w celu zabezpieczenia terenu budowy oraz wykonała przyłącza wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Rynkowa wartość prawa własności tej nieruchomości gruntowej według stanu i cen z chwili aktualizacji opłaty rocznej wyniosła 9 282 664 zł.

W rozważaniach prawnych, Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w dacie aktualizacji opłaty rocznej, przedmiotowa nieruchomość nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe. W związku z tym nie mogło dojść do skutecznej zmiany

stawki procentowej, tj. z 3% do 1%. Natomiast żądanie strony powodowej zaliczenia wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie zostało uwzględnione, ponieważ w dacie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, nakłady te jeszcze nie istniały.

W efekcie Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej przez odniesienie 3% stawki do wartości nieruchomości, co dało kwotę 278 480 zł.

W wyniku apelacji strony powodowej, Sąd Apelacyjny, zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego, w ten sposób, że ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za 2010 r. na kwotę 124 601,04 zł, za 2011 r. i 2012 r. po 201 540,52 zł, a począwszy od 1 stycznia 2013 r. po 278 480 zł rocznie. Odrzucił pozew w części dotyczącej zmiany stawki procentowej, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie oparł na ustaleniach faktycznych Sądu pierwszej instancji, modyfikując je jedynie w zakresie określenia celu na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz określenia stawki procentowej dla potrzeb opłaty rocznej, wynikających z decyzji Wojewody [...] z dnia 18 stycznia 1995 r. Dokonał też odmiennej oceny prawnej w kwestii dopuszczalności drogi sądowej co do żądania zmiany stawki procentowej oraz w odniesieniu do ustalenia wysokości opłaty rocznej za lata 2010-2012. Natomiast podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w przedmiocie skuteczności oddania tego gruntu w użytkowanie wieczyste wraz z ustaleniem z tego tytułu opłaty rocznej oraz w kwestii braku podstaw do uwzględnienia żądania zaliczenia nakładów na poczet nowej opłaty aktualizacyjnej.

Badając przesłankę dopuszczalności drogi sądowej w sprawie żądania strony powodowej zmiany stawki procentowej, Sąd drugiej instancji przyjął, że w decyzji z dnia 18 stycznia 1995 r. został określony cel, w związku z którym nastąpiło oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak również wskazano stawkę procentową (3%), która była stosowana przy kolejnych aktualizacjach. Zatem, do zmiany stawki procentowej mają zastosowanie zasady określone w art. 78-81 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n., a nie w art. 221 ust. 2 i 3

u.g.n. Tymczasem strona powodowa nie wystąpiła do strony pozwanej ze stosownym wnioskiem o zmianę stawki procentowej i nie wyczerpała poprzedzającej proces sądowy drogi administracyjnej.

Sąd drugiej instancji w ramach swej kognicji wynikającej z art. 378 § 1 k.p.c., zastosował pominięty przez Sąd pierwszej instancji przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. i ustalił wysokość opłaty rocznej za 2010 r. na kwotę 124 601,04 zł, jako dwukrotność dotychczasowej opłaty (62 300,52 zł), za 2011 i 2012 r. po 201 540,52 zł, jako suma opłaty za 2010 r., powiększonej o połowę kwoty ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Zaś, poczynwszy od 2013 r. opłatę roczną ustalił w pełnej wysokości wynikającej z przeprowadzonej aktualizacji, czyli na kwotę 278 480 zł.

Skargi kasacyjne wywiodły obie strony.

Powodowa spółka zaskarżyła powyższy wyrok w całości i oprala skargę na obu podstawach kasacyjnych. Zarzuciła naruszenie prawa procesowego, a to: art. 386 § 3 k.p.c., przez odrzucenie pozwu w części dotyczącej żądania zmiany stawki procentowej opłaty, mimo nie uchylenia wcześniej w tym zakresie wyroku Sądu Okręgowego; art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., przez dokonanie odmiennych niż Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych co do braku określenia celu na jaki przedmiotowa nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, a także poprzez brak podania dowodów, na podstawie których ustalił, że decyzja z dnia 18 stycznia 1995 r., nakładająca obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego była adresowana do podmiotu będącego w dacie jej wydania użytkownikiem wieczystym, co zdaniem skarżącej miało wpływ na ocenę niezastosowania przepisów art. 221 ust. 2 i 3 u.g.n. Nadto zarzuciła naruszenie art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n., przez odmowę zaliczenia przy aktualizacji opłaty poczynionych nakładów.

We wnioskach kasacji, strona powodowa domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana zakresem zaskarżenia objęła wyrok Sądu drugiej instancji w części, w jakiej ustalił opłatę za 2012 r. w kwocie 201 540,52 zł, domagając się jego zmiany przez ustalenie tej opłaty w kwocie 278 480 zł. Zarzuciła naruszenie

art. 77 ust. 2a zd. 2 i 3 u.g.n., polegające na ustaleniu opłaty rocznej za trzeci rok od aktualizacji, tj. 2012 r., w takiej samej kwocie jak za drugi rok od aktualizacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dopuszczalność drogi sądowej jako bezwzględna przesłanka procesowa podlega badaniu z urzędu w każdym stanie sprawy także przez sąd drugiej instancji. (art. 202 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. i art. 379 k.p.c.). Wprawdzie postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 25 września 2014 r. o oddaleniu wniosku strony pozwanej o odrzucenie pozwu w części dotyczącej żądania aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z formalnego punktu widzenia jest prawomocne, ale z uwagi na charakter tej bezwzględnej przesłanki procesowej nie było ono dla sądu drugiej instancji wiążące, gdyż uprawomocniło się w wyniku upływu terminu do jego zaskarżenia, a zatem nie było badane w trybie kontroli instancyjnej.

W decyzji z dnia 18 stycznia 1995 r. stwierdzającej powstanie prawa użytkowanie wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej na rzecz poprzednika prawnego poprzedników prawnych strony powodowej, Wojewoda określając wysokość opłaty rocznej powołał się na przepis art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (j. t. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.), który stanowił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu niezabudowanego lub zabudowanego nie wymienionego w ustępie 1, wynosi 3%. W powołanym ust. 1 art. 40 przewidziano stawkę 1% w odniesieniu do użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, oświatowo-wychowawcze, lecznicze i profilaktyki zdrowotnej oraz opieki społecznej i organizacji charytatywnych, a także gruntu zabudowanego domami mieszkalnymi. Nadto zwrócić uwagę należy, że w ramach aktualizacji opłaty rocznej dokonanej wypowiedzeniem z dnia 20 września 2000 r. już w oparciu o przepisy u.g.n., także przyjęto stawkę 3%, która odpowiada stawce określonej w art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.

W tej sytuacji, skoro została określona wysokość stawki procentowej, to przy kolejnej aktualizacji, która miała miejsce na skutek spornego wypowiedzenia z dnia

17 grudnia 2009 r., nie było konieczne ponowne ustalanie tej stawki, co oznacza, że nie miały zastosowania przepisy art. 221 u.g.n. Wbrew stanowisku wyrażonemu w skardze kasacyjnej powodowej spółki, ustalenie celu w związku z którym nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jak i określenie stawki procentowej dla opłaty aktualizacyjnej są wiążące dla nabywcy prawa użytkowania wieczystego. Z powołanego przepisu art. 221 u.g.n. w żaden sposób nie można wywieść, aby przy następstwie prawnym zachodziła konieczność ponownego określenia w stosunku do nowonabywcy stawki procentowej i celu korzystania z nieruchomości w ramach użytkowania wieczystego. Aspekt podmiotowy z punktu widzenia tego przepisu jest pozbawiony doniosłości prawnej.

Zatem strona powodowa, aby doprowadzić do wszczęcia procedury zmiany tak ustalonej stawki procentowej powinna była wystąpić ze stosownym wnioskiem do strony pozwanej w trybie art. 81 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n., a w razie jego nieuwzględnienia skierować sprawę do SKO, a po negatywnym rozstrzygnięciu w ramach postępowania administracyjnego, złożyć od orzeczenia SKO sprzeciw, który zastępuje pozew.

W niniejszej sprawie wysokość stosowanej przez stronę pozwaną stawki procentowej, strona powodowa zakwestionowała w odwołaniu od wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. W orzeczeniu z dnia 15 marca 2011 r., SKO zakresem rozstrzygnięcia objęło także i tą kwestię, odnosząc się do niej merytorycznie (k. 9-10). W sprzeciwie od tego orzeczenia, strona pozwana, kontestując objęcie postępowaniem administracyjnym sprawy zmiany stawki procentowej, wносиła o odrzucenie w tej części pozwu. Jednak Sąd Okręgowy kontynuował w tym przedmiocie postępowania i ostatecznie po ponad 3 latach procesu, oddalił wniosek strony pozwanej o odrzucenie pozwu w tej części, zaś wyrokiem z dnia 9 października 2014 r. rozstrzygnął powództwo w tym zakresie merytorycznie.

Zważywszy na powyższe okoliczności, odrzucenie pozwu w tym zakresie przez Sąd drugiej instancji po upływie prawie 4 lat od skierowania sprawy na drogę procesu sądowego uznać należy za nietrafne. Zaistniała sytuacja procesowa, spowodowana działaniami najpierw SKO, a potem Sądu Okręgowego doprowadziła

do niekorzystnych skutków prawnych dla strony powodowej, bowiem gdyby odrzucenie pozwu nastąpiło na początku procesu, to dałoby jej możliwość zgłoszenia wniosku w tej materii w trybie art. 81 u.g.n., ze skutkami określonymi w ust. 4. Natomiast odrzucenie pozwu w 2015 r., otwarło jej drogę do żądania zmiany stawki dopiero począwszy od 1 stycznia 2016 r. Zwrócić też uwagę należy, że strona pozwana nie zaskarżyła postanowienia Sądu Okręgowego w przedmiocie oddalenia jej wniosku o odrzucenie pozwu.

W konsekwencji, zasadny okazał się zarzut kwestionujący prawidłowość odrzucenia pozwu w zakresie żądania zmiany stawki procentowej, skoro tryb postępowania administracyjnego został jednak zachowany, a jest to decydująca okoliczność dla dopuszczalności drogi sądowej w tej materii. Przyjęcie przez SKO do rozpoznania zawartego w odwołaniu od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wniosku o zmianę stawki stanowiło niewątpliwie naruszenie przepisu art. 81 u.g.n., wskutek pominięcia etapu badania tego wniosku, przez organ reprezentujący właściciela, poprzedzający skierowanie tego wniosku do SKO, ale nie doprowadziło do nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym, gdyż merytoryczne postępowanie administracyjne w tym przedmiocie poprzedziło postępowanie sądowe.

Przepis art. 382 k.p.c. określa podstawę merytorycznego orzekania przez Sąd drugiej instancji, która obejmuje materiał dowodowy zebrany przez sąd pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Zebrany materiał w rozumieniu tego przepisu, to dowody przeprowadzone w sprawie oraz fakty powszechnie znane, znane sądowi urzędowo, fakty przyznane, a także objęte twierdzeniami jednej strony, co do których druga strona nie wypowiedziała się. Uregulowanie to nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek dokonania ponownie własnych ustaleń, które mogą obejmować ustalenia sądu pierwszej instancji przyjęte za własne albo różnić się od tych już poczynionych, a następnie poddania ich ocenie pod kątem prawa materialnego (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124).

Przepis art. 154 ust. 1-3 u.g.n. przy wycenie nieruchomości wprowadza gradację. W pierwszej kolejności o przeznaczeniu nieruchomości decyduje plan

zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, względnie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a dopiero w ich braku bierze się pod uwagę przy wycenie faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Sądy obu instancji przyjęły jako podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej wartość przedmiotowej nieruchomości jako przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednocześnie zastosowały stawkę 3%. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 u.g.n. w przypadku nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe stawka procentowa wynosi 1%, a w odniesieniu do nieruchomości nie wymienionych w pkt. 1-4a, stawka ta wynosi 3%. W decyzji stwierdzającej powstanie prawa użytkowania wieczystego, przyjęcie stawki 3% wiązało się z przeznaczeniem kompleksu nieruchomości, w skład których wchodziła działki nr 14/8 do działalności produkcyjnej i administracyjnej przedsiębiorstwa (k. 198-200). Dlatego przyjęta stawka na poziomie 3% powinna być odnoszona do wartości tej nieruchomości o takim przeznaczeniu, jak w powołanej decyzji. Z kolei przyjęcie wartości nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wyklucza zastosowanie stawki 3%, gdyż pozostaje to w sprzeczności z treścią zarówno decyzji z dnia 18 stycznia 1995 r., jak i przepisów art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 u.g.n.

Powyższe sprzeczności, na które zwracało już uwagę SKO (k. 10), nie zostały wyjaśnione przez Sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i dlatego za zasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

Nie zasługuje natomiast na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Strona powodowa dokonała nakładów na przedmiotową nieruchomość dopiero po spornym wypowiedzeniu z dnia 17 grudnia 2009 r. Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, ewentualnie przed ostatnią aktualizacją, o ile nie zostały uwzględnione przy poprzednich aktualizacjach (ust. 5). Czyli chodzi o te nakłady, które zostały dokonane przed wszczęciem procedury

związanej z określeniem nowej wysokości opłaty rocznej. Strona powodowa błędnie interpretuje stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, OSNC-ZD 2013/4/84). Wieczysty użytkownik ma prawo zgłosić także na etapie postępowania sądowego dotyczące ustalenia aktualnej opłaty rocznej do rozliczenia nakłady, ale nie dotyczy to nakładów poniesionych dopiero po wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości tej opłaty. Stosownie bowiem do art. 77 ust. 1 u.g.n., w wyniku aktualizacji opłatę roczną ustala się od wartości nieruchomości określonej na dzień jej aktualizacji, na którą rzecz jasna ma wpływ jej stan na ten moment. Powtórzeniem tej zasady jest § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.).

W niniejszej sprawie wartość nieruchomości została ustalona według stanu i cen z daty wypowiedzenia.

Zasady te stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, poniesionych przez wieczystego użytkownika, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (art. 77 ust. 6 u.g.n.).

Celem regulacji związanej z rozliczeniem nakładów użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej jest zracjonalizowanie obciążeń użytkowników wieczystych nieruchomości tak, aby nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę, poprzez zdublowanie kosztów raz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz w postaci konieczności uiszczania zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego uzbrojenia technicznego terenu. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, nie publ.).

Strona pozwana zasadnie zarzuciła naruszenie przez Sąd drugiej instancji art. 77 ust. 2a zd. 2 i 3 u.g.n., zgodnie z którym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę w wysokości

odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Literalne brzmienie tego przepisu ze względu na przyjęty przez ustawodawcę niejednoznaczny sposób jego redakcji, rodziło uzasadnione wątpliwości interpretacyjne. Wykładni postanowień zwartych w tym przepisie dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013/10/114), wyjaśniając, że reguluje on wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Jeśli zatem w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a w trzecim roku opłata ta jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. Wobec tego, w drugim roku od aktualizacji, opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki, natomiast w trzecim roku opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki. Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w kolejnych judykatach (zob. wyrok z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, nie publ., wyrok z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13, nie publ.).

Odnosić trzeba, że co prawda nowelizacja u.g.n., wprowadzająca ten przepis miała miejsce już pod dokonaniu wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty rocznej przez stronę pozwaną (ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 187, poz. 1110), ale zgodnie z jej art. 4, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy u.g.n. w brzmieniu nadanym tą nowelą.

W związku z tym Sąd drugiej instancji błędnie określił wysokość opłaty rocznej za 2012 r. Uwzględnienie skargi kasacyjnej strony pozwanej nie mogło doprowadzić do wydania orzeczenia reformatoryjnego, bowiem zasadna okazała

się skarga kasacyjna strony powodowej w zakresie, w jakim zakwestionowała zasady określenia wysokości opłaty rocznej.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

kc

jw