

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o ustalenie na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 20 listopada 2012 r.

Czy w sprawie, przedmiotem której jest aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, zainicjowana wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty w dacie poprzedzającej nowelizację Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r., oraz zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości, Sąd orzeka na podstawie art. 77 ust 4. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania aktualizacyjnego, czy też w oparciu o powyższy przepis w brzmieniu obowiązującym w dacie zamknięcia rozprawy?

UZASADNIENIE

P. sp. z o.o. z siedzibą w G. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. [a], o powierzchni 34455 m², w obrębie [x], położonej przy ul. O. [...] w W., której wnioskodawca jest wieczystym użytkownikiem (obecnie prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługuje P.I. sp. z o.o. z siedzibą w W.), dokonana pismem Starosty Powiatu W. z dnia 14 grudnia 2001 r., jest nieuzasadniona. Ponadto wniósł o zaliczenie na poczet zaktualizowanej opłaty nakładów poniesionych na będącej przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta [...] W. wniósł o ustalenie wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1

stycznia 2002 r. zgodnie z wysokością wskazaną w wypowiedzeniu z dnia 14 grudnia 2001 r.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2012 r., Sąd Okręgowy w W. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1.235.211,75 zł, oddalając powództwo w pozostałej części i znosząc wzajemnie koszty postępowania między stronami.

Sąd Okręgowy oparł swoje orzeczenie na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 31 stycznia 1997 r. P. sp. z o.o. nabył od Rolniczej Spółdzielni Wydawniczej „P.K.R.” w likwidacji prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. [a], o powierzchni 34455 m², w obrębie [x], położonej przy ul. O. [...] w W. Pismem z dnia 14 grudnia 2001 r. Starosta Powiatu W. wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2001 r. spółce P. sp. z o.o. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, ustalając od dnia 1 stycznia 2002 r. nową opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 1 914 433,50 zł. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że jako podstawę ustalenia nowej opłaty przyjęto cenę 1 m² gruntu na 1852,11 zł. Ustalono, w oparciu o wykonany w październiku 2001 r. przez rzeczoznawcę majątkowego raport z szacowania nieruchomości, wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 63 814 450 zł.

Od powyższego wypowiedzenia P. sp. z o.o. odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego podnosząc, że zaproponowana opłata jest nieuzasadniona. Wskazał, że bezpodstawnie Starosta przyjął, iż wartość przedmiotowej działki wzrosła, wycena sporządzona przez biegłego dotkniętą jest szeregiem wad, odwołującemu uniemożliwiono zapoznanie się operatem. Podniósł, iż samo wypowiedzenie jest wadliwe, bowiem pozbawiono go prawa do obrony swoich interesów poprzez uniemożliwienie zapoznania się w odpowiedni sposób z operatem szacunkowym. W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, P. sp. z o.o. przedłożył operat szacunkowy sporządzony przez biegłych rzeczoznawców M. D. i A. K. Zgodnie z tym operatem cena 1 m² gruntu została ustalona na 898,55 zł.

Z uwagi na dużą rozbieżność w wycenie przedmiotowej nieruchomości wystąpiono do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o

dokonanie oceny prawidłowości wycen nieruchomości. W opinii z dnia 10 grudnia 2002 r. Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stwierdzono, iż operat autorstwa M. D. i A. K. nie może być przyjęty jako podstawa do określenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W odniesieniu do operatu autorstwa A. K. wskazano, iż operat ten może być przyjęty jako podstawa do określenia opłat pod warunkiem uzupełnienia i korekty jego treści zgodnie z zaleceniami. Mimo zaleceń Federacji wycena ta nie została w odpowiedni sposób uzupełniona i poprawiona, wobec tego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało, iż Prezydent [...] W. nie wykazał aby wartość przedmiotowego gruntu wzrosła i należało dokonać aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Orzeczeniem z dnia 26 marca 2003 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzekło, że strony wiąże bez zmian, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, w kwocie obowiązującej w 2001 r.

Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone przez pozwaną Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta [...] W. złożonym sprzeciwem, który zawierał wniosek o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania, zgodnie z wypowiedzeniem z dnia 14 grudnia 2001 r..

Sąd Okręgowy, na podstawie przeprowadzonego w toku postępowania dowodu z opinii biegłego ustalił, że wartość przedmiotowej nieruchomości, położonej w W., w dzielnicy W., przy ul. O., zabudowanej budynkiem centrum handlowego oraz budynkiem biurowym, według stanu na dzień 31 grudnia 2001 r., wyniosła 41.173.725 zł.; przy czym wartość 1 m² prawa własności gruntu wyniosła 1.195 zł.

Sąd Okręgowy zauważył, że spór między stronami dotyczył wartości nieruchomości oraz ustalenia wysokości i możliwości zaliczenia na poczet kwot należnych z tytułu użytkowania wieczystego, wartości poniesionych przez spółkę na nieruchomości nakładów. Wobec czego zasadne było przeprowadzenie w toku postępowania dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, celem ustalenia wartości nieruchomości. Ostatecznie opinia, której wnioski podzielił Sąd okręgowy, stanowiła podstawę rozstrzygnięcia.

Oddaleniu podlegało żądanie powoda dotyczące zaliczenia na poczet należnego czynszu wartości poniesionych przez spółkę nakładów na przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał, że orzekając na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., obowiązujących w dacie

wydania orzeczenia, istnieje podstawa prawna jedynie do zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Wskazał, że rozliczenie nakładów w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. Zaliczenie nakładów przez użytkownika będzie dopuszczalne po dokonaniu ostatniej aktualizacji.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód. Zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę, ewentualnie o uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci:

a) art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 r. poprzez jego nieprawidłową wykładnię w ten sposób, że Sąd przyjął, iż na podstawie naruszonego przepisu starosta może udzielić członkowi zarządu powiatu pełnomocnictwa do złożenia cywilnoprawnego oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas, gdy wskazany przepis upoważnia starostę jedynie do udzielenia upoważnienia do wydawania w jego imieniu decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, a w konsekwencji jego niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że Starosta W. skutecznie umocował Panią H.K. do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz do złożenia oferty opłaty rocznej w nowej wysokości;

b) art. 6 kodeksu postępowania administracyjnego poprzez jego niezastosowanie w ten sposób, że Sąd Okręgowy przyjął, iż na podstawie upoważnienia udzielonego przez starostę na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 r. H.K. była upoważniona do złożenia cywilnoprawnego oświadczenia woli, a także w ten sposób, że pomimo braku określenia w zakresie upoważnienia umocowania do podpisania i składania jednostronnego oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia takie umocowanie wynikało z przedmiotowego upoważnienia;

c) art. 104 Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pismem z dnia 14 grudnia 2001 r. Starosta Powiatu W. wypowiedział ze skutkiem na

dzień 31 grudnia 2001 r. Spółce P. Sp. z o.o. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas, gdy powyższe oświadczenie było nieważne jako złożone przez osobę, która nie miała umocowania do złożenia takiego oświadczenia;

d) art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w związku z przyjęciem przez Sąd Okręgowy, iż procedura aktualizacji opłaty rocznej została prawidłowo wszczęta i możliwe jest ustalenie nowej wysokości opłaty, podczas gdy z powodu braku umocowania osoby podpisującej wypowiedzenie z dnia 14 grudnia 2001 r. czynność prawna w postaci wypowiedzenia była nieważna, a zatem nie ziszcila się w niniejszej sprawie przesłanka konieczna aktualizacji;

e) naruszenia art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że wartość nakładów, którą zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, nie obejmuje wartości nakładów poniesionych przed dniem dokonania pierwszej aktualizacji opłaty rocznej;

f) 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., obowiązującym w dacie wydania przez Sąd zaskarżonego wyroku poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powód nie jest uprawniony do żądania zaliczenia nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną;

ewentualnie:

g) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na jego zastosowaniu, oraz art. 77 ust. 4 w związku z art. 148 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na niezastosowaniu, i przyjęcie, że

powód nie jest uprawniony do żądania zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów poniesionych przed dniem pierwszej aktualizacji, podczas gdy dla określenia zasad zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zastosowanie winien znaleźć stan prawny z daty wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego treść, w postaci:

a) naruszenia art. 227 w zw. z art. 278 j 1 KPC poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu;

b) naruszenia art. 358 w zw. z art. 240 5 1 KPC i w związku z art. 224 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powoda pomimo tego, że postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego w tym zakresie, a postanowienie to nie zostało nigdy uchylone ani zmienione, a w konsekwencji zamknięcie rozprawy pomimo niezakończenia postępowania dowodowego;

c) naruszenia art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78. PÓZ. 483 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie istnieje wątpliwość co do zgodności z Konstytucją art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., obowiązującym w dacie wydania przez Sąd Okręgowy zaskarżonego wyroku, i w konsekwencji zaniechanie przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego dotyczącego zgodności art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., w zakresie w jakim przepis ten wyłącza (zdaniem Sądu Okręgowego) możliwość zaliczenia na poczet różnicy między

opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego przed dniem dokonania pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej;

d) naruszenia art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78. poz. 483 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102. poz. 643 ze zm.) oraz w zw. art. 328 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dlaczego Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne zwrócenia się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym co do zgodności z Konstytucją art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r. obowiązującym w dacie wydania przez Sąd Okręgowy zaskarżonego wyroku, w zakresie w jakim przepis ten wyłącza (zdaniem Sądu Okręgowego) możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego przed dniem dokonania pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, na skutek czego ocena prawidłowości zaskarżonego wyroku jest utrudniona, jeżeli nie uniemożliwiona;

Przy rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny powziął wątpliwości prawne wyrażone w przedstawianym Sądowi Najwyższemu pytaniu.

Zasadniczą kwestią wymagającą, zdaniem Sądu Apelacyjnego, rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy, jest to, czy w sprawie, w której przedmiotem jest aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, zainicjowana wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty w dacie poprzedzającej nowelizację ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku, która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r., oraz zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości, Sąd orzeka na podstawie art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania aktualizacyjnego, czy też w oparciu o powyższy przepis w brzmieniu obowiązującym w dacie zamknięcia rozprawy.

Kwestia ta istotna jest dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie że uwagi na to, że powód domaga się rozliczenia wartości nakładów poniesionych na infrastrukturę nieruchomości. Zgodnie bowiem z aktualnym brzmieniem art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przy aktualizacji opłaty rocznej, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą która jest aktualizowana, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości po dokonaniu ostatniej aktualizacji. Pierwotne brzmienie tego przepisu, przy zaliczeniu nakładów odsyłało do odpowiedniego zastosowania artykułu 148 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie różnicowało poniesionych nakładów ze względu na to, że zostały poczynione przed, czy po aktualizacji. Dopiero nowelizacja z dnia 28 listopada 2003 roku, która weszła w życie 22 września 2004 roku zlikwidowała to odesłanie i samodzielnie uregulowała kwestie - tym samym odmiennie regulując sytuację użytkownika wieczystego, który dokonał nakładów na nieruchomości, w stosunku do której dokonuje się aktualizacji opłaty.

Nie ulega wątpliwości, że problem wyboru prawa, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia w sprawie, zasadniczo daje się rozwiązać na dwa sposoby.

Główną regulacją, która zawiera wskazówkę co do wyboru brzmienia przepisu, w sytuacji zmiany stanu prawnego, zawiera art. 316 § 1 k.p.c.. Podkreśla się, że zawiera on zasadę nazywaną zasadą aktualności orzeczenia sądowego. Znajduje ona zastosowanie w odniesieniu do wszystkich typów powództw, w tym także do powództw o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa opartych na artykule 189 k.p.c.. Stan rzeczy, który Sąd bierze pod uwagę dotyczy bowiem tak podstaw faktycznych jak i podstawy prawnej wyroku, co Sąd Najwyższy wyrażał wielokrotnie w swoich orzeczeniach (por. wyroki SN: z dnia 13 marca 1997 r., II CKN 70/96, z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05).

Kolejną możliwością zadecydowania o tym, jakie normy prawne znajdą zastosowanie przy rozstrzygnięciu, jest kierowanie się przepisami prawa materialnego, które reguluje dany stosunek prawny. Przepisy zawierać mogą bowiem regulację wskazującą na to, czy w odniesieniu do danego stosunku prawnego, sąd winien zastosować przepisy nowe czy też dawne.

Jednocześnie Trybunał Konstytucyjny wyrażał niejednokrotnie pogląd, że brak normy intertemporalnej, z woli ustawodawcy oznacza obowiązywanie zasady działania wprost nowego prawa.

Kwestię tę poruszał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 lipca 2004 roku, sygnatura II CK 421/03 gdzie stwierdził: *zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. sąd wydając wyrok; bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, co obejmuje także stan prawny; a zatem, co do zasady, sąd powinien orzekać na podstawie przepisów prawa materialnego obowiązujących w dacie wyrokowania. Odnosi się to także do postanowień wydawanych w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 13 § 2 k.p.c.). Jednakże o tym, jakie normy prawne mają zastosowanie do rozstrzyganego stanu faktycznego, decydują przepisy prawa materialnego regulującego ten stosunek prawny. One także decydują, czy w sytuacji zmiany stanu prawnego, sąd do rozstrzyganego stosunku prawnego powinien zastosować przepisy nowe czy dawne.*

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, orzekł kierując się zasadą wyrażoną w art. 316 § 1 kodeksu postępowania cywilnego. Wskazał, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera przepisów intertemporalnych, zatem zastosowanie w niniejszej sprawie znajdują przepisy obowiązujące w dacie wyrokowania. W konsekwencji stwierdził, że wykładnia językowa normy określonej w art. 77 ustęp 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest jednoznaczna i prowadzi do wniosku że rozliczenie nakładów w ogóle nie jest możliwe przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, co z kolei prowadziło do oddalenia żądania powoda w przedmiocie rozliczenia nakładów.

Istotnie, przepisy regulujące, w pewnym zakresie stosunek prawny użytkownika wieczystego, ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają przepisów regulujących kwestii intertemporalnych. Zatem zastosowanie wprost przepisów w brzmieniu dawnym, nie dość że stać mogłoby w sprzeczności z art. 316 § 1 k.p.c., to mogłoby również stanowić naruszenie zasady domniemanej woli ustawodawcy co do działania przepisów nowego prawa, w sytuacji nie uregulowania kwestii intertemporalnych (por.: Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 listopada 2006 r., K 30/06, dostępny w zbiorze LEX pod nr 231206: *Milczenie ustawodawcy co do reguły intertemporalnej należy uznać za przejaw jego woli bezpośredniego*

działania nowego prawa, chyba że przeciw jej zastosowaniu przemawiają ważne racje systemowe i aksjologiczne.)

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że w sprawie, gdzie przepisy prawa materialnego nie wprowadzają normy intertemporalnej, mając na względzie zarówno zasadę stosowania nowego prawa wprost, także znajdującą oparcie w treści art. 316 k.p.c., rozstrzygnięcie winno opierać się na aktualnej treści przepisu prawa regulującego określony stosunek prawny.

Należy jednak podkreślić fakt, że Trybunał Konstytucyjny wskazuje iż zasada ta nie ma charakteru absolutnego i można od niej odstąpić, dokonując wyboru między zasadą bezpośredniego skutku ustawy nowej a zasadą dalszego działania ustawy dawnej, jeżeli przemawia za tym inna zasada konstytucyjna - np. bezpieczeństwa obrotu, ochrony praw nabytych, zwłaszcza, że reguły intertemporalne nie są niesporne; (vide powołany wyżej wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 listopada 2006 r., K 30/06, dostępny w zbiorze LEX pod nr 231206).

Także Sąd Najwyższy zwracał uwagę iż zasada ta nie ma charakteru absolutnego wskazując że może odnieść skutek jeżeli nie wywołuje to kolizji z innymi zasadami, wartościami konstytucyjnymi (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 2 kwietnia 2003 r. I CKN 229/01).

Sąd Apelacyjny powziął zatem wątpliwość, czy rozstrzygnięcie sporu na tle łączącego użytkownika wieczystego oraz właściciela nieruchomości stosunku prawnego, jakim jest użytkowanie wieczyste, nie powinno zostać oparte na przepisach materialnych regulujących ten stosunek w dacie sprzed nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, kiedy to strony dokonywały swoich czynności prawnych w ramach tego stosunku (wypowiedzenie opłaty, oświadczenie o zaliczeniu nakładów).

Sąd Najwyższy w postanowieniu w sprawie II CK 421/03 stwierdził, że: *„o tym jakie normy prawne mają zastosowanie do rozstrzyganego stanu faktycznego, decydują przepisy prawa materialnego regulującego ten stosunek prawny. (...) zakaz wstecznego działania prawa, oznaczający zakaz stosowania nowych przepisów do stosunków prawnych powstałych pod rządami przepisów dawnych, nie jest wprawdzie zasadą konstytucyjną, jednak Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie uznał ten zakaz za ogólną zasadę porządku prawnego w państwie prawnym, co nadaje mu walor uniwersalny - ponadgałęziowy, pozwalający odnieść go także do prawa*

administracyjnego. Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału, wsteczne działanie przepisu musi wynikać z jego brzmienia, a nie jedynie z celu ustawy. Ustawa zatem, co do zasady, działa tylko na przyszłość i nie obejmuje swoim działaniem stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie, chyba że ustawodawca wyraźnie tak postanowi. Wskazał, że oparcie rozstrzygnięcia - wyroku znoszącego wspólność ustawową z datą wsteczną - na brzmieniu przepisu obowiązującym przed nowelizacją, nie stanowi naruszenia art. 316 k.p.c.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 223/03, czytamy zaś, że: *zasada lex retro non agit oznacza, że nowa ustawa obowiązuje dopiero od chwili wejścia w życie, to zaś upoważnia do stwierdzenia, iż nowa ustawa nie powinna zmieniać ocen prawnych dokonuje danych pod rządem dawnego prawa.*

Zwrócić należy uwagę, że przyjęcie zasady działania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu aktualnym na chwilę wydania wyroku, prowadzi do tego, że sytuacja prawna pomiędzy dwiema stronami stosunku prawnego jakim jest użytkowanie wieczyste, podlega ocenie wg innych kryteriów, niż obowiązujące w chwili kiedy strony faktycznie rozpoczęły spór na tle łączącej je umowy. Przy czym, mając na względzie zaprezentowane wyżej uwagi co do wzajemnej relacji zasady działania prawa wprost i możliwego jej osłabienia w sytuacji potrzeby zachowania innych wartości konstytucyjnych, rozważenia wymaga to, czy do rozstrzygnięcia sprawy, przedmiotem których jest ustalenie wysokości opłaty aktualizacyjnej za użytkowanie wieczyste, nie powinien mieć zastosowania przepis obowiązujący w dacie wszczęcia postępowania aktualizacyjnego.

Powyższe wątpliwości, uzasadniają zdaniem Sądu Apelacyjnego, przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia tego zagadnienia, zwłaszcza wobec faktu, że zmiana przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (art. 77) odmiennie i w sposób znacząco mniej korzystny uregulowała sytuację użytkownika wieczystego, uniemożliwiając mu dokonanie zaliczenia poniesionych, na będącej przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomości, nakładów jeżeli aktualizacja jest pierwszą aktualizacją opłaty za użytkowanie wieczyste.

Kwestia ta nie była dotąd poruszana w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia sprecyzowane w sentencji postanowienia zagadnienie prawne, budzące poważne wątpliwości.

/tp/