



Sygn. akt V CK 276/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 października 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 grudnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 5 lipca 2004 r., mocą którego utrzymany został w mocy nakaz zapłaty uwzględniający żądanie powodowej Gminy W. co do kwoty 30920,69 zł tytułem odsetek za opóźnienie w uiszczeniu podwyżki wynikającej z zaktualizowanej opłaty użytkownika wieczystego. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że użytkownik wieczysty, który odmówił przyjęcia oferty podwyższenia opłaty rocznej, popada w opóźnienie z zapłatą podwyżki,

wynikającej z wyroku sądu, po upływie terminów wymienionych w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami począwszy od roku następnego po dokonaniu wypowiedzenia opłaty dotychczasowej bez względu na to, że wyrok wydano później. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wynika to z art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 wymienionej ustawy i jest zgodne z zasadą ponoszenia przez stronę zobowiązaną, sprzeciwiającą się żądaniu strony uprawnionej, ryzyka nieskutecznego procesowania się o zasadność i wysokość przedmiotu żądania oraz czyni bezprzedmiotowymi rozważania na temat konstytutywnego czy deklaratywnego charakteru orzeczenia sądu w przedmiocie podwyżki opłaty rocznej. W kasacji pozwana zarzuciła powyższemu wyrokowi naruszenie art. 78 ust. 1 i 4 w zw. z art. 71 ust. 4 oraz 79 ust. 4, 5 i 8 w zw. z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że terminy płatności określone w art. 71 ust. 4 mają zastosowanie także do użytkownika wieczystego, który złożył wniosek o ustalenie, iż podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione w całości lub części. Zarzuciła też naruszenie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 1 k.c., art. 66 § 1 i 2 k.c. oraz art. 70 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwana popadła w opóźnienie z zapłatą podwyżki, oraz, że do zmiany umowy o użytkowanie wieczyste w części dotyczącej opłaty doszło na skutek oferty powodowej Gminy mimo jej nieprzyjęcia przez pozwaną. Ponadto skarżąca zarzuciła naruszenie art. 189 k.p.c. i art. 120 k.c. przez nieuznanie konstytutywnego charakteru wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 lutego 2003 r. orzekającego o wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej. Wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

kwota żądana przez powódkę obejmowała odsetki ustawowe od różnicy pomiędzy wysokością opłaty za użytkowanie wieczyste, wynikającą z wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 lutego 2003 r. I ACa (...), a opłatą dotychczasową, za okresy od dnia 1 kwietnia 2001 r. i 3 kwietnia 2002 r. do daty uiszczenia przez pozwaną w/w różnicy za lata 2001-2002, tj. do dnia 28 marca 2003. Spór dotyczył kwestii, czy pozwana popadła w opóźnienie z zapłatą przedmiotowej różnicy. Wyjaśnienie tej kwestii wymagało uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia ogólniejszej natury – czy wynikająca z wyroku podwyżka opłaty, obejmująca z mocy ustawy także okresy sprzed wyroku, staje się wymagalna po upływie terminu 31 marca każdego z poprzedzających okresów rocznych, czy też termin zapłaty podwyżki przypada na okres po wyroku.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05 (dotychczas nie publ.) rozstrzygnął powyższe zagadnienie prawne stwierdzając, że ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – jedn. tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku. Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela w całej rozciągłości stanowisko wyrażone w powyższej uchwale. Wypada więc jedynie zacytować jej najistotniejsze motywy. Przedstawiają się one następująco:

W okresie wypowiedzenia przez powódkę dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego do stosunków pomiędzy stronami w tym zakresie miały zastosowanie przepisy art. 77-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ugn (tekst jedn. Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603). Zgodnie z w/w przepisami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 ugn). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ugn). Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia jak również poinformować o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i o miejscu, w którym można się zapoznać z odpowiednim operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ugn). Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ugn). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie, który reprezentuje właściciela nieruchomości. Złożenie wniosku do kolegium nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 ugn). W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu i

to począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasową. W postępowaniu przed kolegium strony powinny dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. W razie oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia. W przypadku zawarcia ugody lub wydania przez kolegium orzeczenia ustalającego, początek obowiązywania nowej wysokości opłaty rocznej jest taki sam (art. 79 ust. 5 ugn). Od orzeczenia kolegium organ i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu; wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew, a orzeczenie kolegium traci moc. Jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może żądać od organu dokonania aktualizacji. W razie odmowy użytkownik wieczysty może skierować sprawę do kolegium, a następnie do sądu (art. 81 ust. 1 ugn). W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. W razie ustalenia przez kolegium lub sąd nowej wysokości opłaty obowiązuje ona począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym, użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji (art. 81 ust. 4 i 5 ugn).

Na tle przedstawionego unormowania już na wstępie należy zauważyć, że ugn nie określa jednoznacznie treści ani charakteru roszczenia, z którym użytkownik wieczysty może wystąpić przeciwko właścicielowi nieruchomości żądającemu podwyższenia opłat. Literalne brzmienie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ugn mogłoby wskazywać na powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Tak też na tle poprzednio obowiązujących art. 43 „a” – 43 „g” ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 ze zm.) było ono postrzegane w orzeczeniach Sądu Najwyższego: z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97 – OSNC 1998, Nr 2, poz. 21, z dnia 29 października 1997 r. II CKN 281/97 – OSNC 1998, Nr 4, poz. 65, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 (nie publ.) i z dnia 11 września 2003 r. III CKN 239/01, w których jednak problem treści i charakteru przedmiotowego roszczenia nie miał znaczenia rozstrzygającego. Pogląd odmienny wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 września 2003 r. I CK 66/02 (OSNC 2004. Nr 11, poz. 177), w którym wskazał, że Sąd jest władny wydać orzeczenie kształtujące nową wysokość opłaty rocznej oraz, że przy ocenie treści roszczenia, o którym mowa w art. 43 „a” – 43 „g” ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu

nieruchomości nie jest uprawnione odwoływanie się do art. 189 k.p.c., ponieważ w sprawie wywołanej wnioskiem użytkownika wieczystego do kolegium nie chodzi o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa lecz o ustalenie wysokości opłaty rocznej. Również w przypadku tego orzeczenia stan faktyczny i treść żądania powoda nie wymagały wyczerpującego rozważenia zagadnienia treści i charakteru powództwa, z którym użytkownik wieczysty może wystąpić w razie nieprzyjęcia oferty właściwego organu co do podwyższenia opłaty rocznej.

Problem powyższy z całą ostrością wystąpił w sprawie, której dotyczy przedstawione zagadnienie prawne. Wiąże się bezpośrednio z kwestią, której rozstrzygnięcie miało przesądzające znaczenie dla udzielenia odpowiedzi przez SN, czy orzeczenie sądu ustalające nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wydane w sprawie z powództwa użytkownika wieczystego korzystającego z uprawnień przewidzianych w art. 78 ust. 2 i art. 80 ust. 1 i 2 ugn, ma charakter deklaratoryjny czy też kształtujący.

Odsetki z tytułu opóźnienia przysługują wierzycielowi gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w wymaganym terminie (art. 481 k.c.). Wymagany termin może być oznaczony w umowie lub w ustawie albo wynikać z właściwości zobowiązania; zawsze z natury rzeczy dotyczy świadczenia z zobowiązania istniejącego.

Pod rządami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), do czasu utraty mocy obowiązującej jej art. 43 ust. 2 (por. obwieszczenie Prezesa Trybunału Konstytucyjnego – Dz. U. z 1993 r. Nr 131, poz. 629), aktualizacja opłaty rocznej odbywała się w trybie administracyjnym. Intencją nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy... (-) (Dz. U. Nr 123, poz. 601), recypowanej następnie przez ugn, było dostosowanie instytucji aktualizacji opłat do cywilnoprawnego, umownego, charakteru użytkowania wieczystego. Temu celowi służyć miało m.in. wprowadzenie w art. 78 ust. 1 ugn wypowiedzenia połączonego ze złożeniem oferty oraz ingerencji sądu w razie sporu pomiędzy właściwym organem i użytkownikiem wieczystym co do podwyższenia opłaty. Zamysł regulowania wysokości obowiązującej opłaty w razie zwiększenia się wartości nieruchomości za pomocą mechanizmów prawa cywilnego został jednak zrealizowany w ugn w sposób budzący wątpliwości odnośnie do tego, czy wolą ustawodawcy było uczynić z wypowiedzenia instrument jednostronnego, skutecznego wprowadzenia do umowy użytkowania wieczystego podwyższonej opłaty rocznej z możliwością jedynie sprawdzenia przez Sąd

przesłanek skuteczności w/w zmiany umowy, czy też chodziło o doprowadzenie do sytuacji, w której organ byłby uprawniony do złożenia oferty podwyżki, a użytkownik wieczysty, mógłby zostać zmuszony przez sąd do przyjęcia oferty w całości lub części. Nie jest też jasne jaką treść ma roszczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ugn. Z jednej strony sformułowania: „organ dokonuje aktualizacji”, „pozew o ustalenie bezzasadności aktualizacji lub ustalenie zasadności częściowej” wskazywałyby na powództwo z art. 189 k.p.c., którego treścią byłoby ustalenie nieistnienia stosunku użytkownika wieczystego w postaci wynikającej z dokonanej przez organ podwyżki opłaty, zaś orzeczenie sądu, ustalające podwyższoną opłatę, byłoby potwierdzeniem skuteczności działań podjętych przez organ. Za takim charakterem powództwa i orzeczenia ustalającego sądu mogłaby przemawiać też okoliczność, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty i zaoferowanie nowej wysokości zasadza się na kryterium obiektywnym jakim jest rynkowa wartość nieruchomości w dniu żądania podwyższonej opłaty (art. 77 ust. 1 i 3 ugn) oraz na sposobie oszacowania nieruchomości znanym obydwu stronom (art. 78 ust. 1 ugn). W razie sporu rolą sądu jest zajęcie stanowiska co do zasadności jednej z metod szacowania, o których mowa w art. 152 – 159 ugn, co mogłoby skłaniać do postrzegania Sądu jako arbitra, którego swoboda decyzji w istocie ograniczałaby się do swobodnej oceny dowodów. Z drugiej strony, brak określenia, że wypowiedzenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ugn, wywołuje skutek w postaci obowiązywania podwyższonej opłaty przy jednoczesnym stwierdzeniu w art. 78 ust. 4 ugn, że nowa wysokość zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku a także posługiwanie się w ugn zwrotem „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” sugerowałyby, że w części dotyczącej nowej wysokości opłaty rocznej zmienioną treść umowy użytkownika wieczystego ma ukształtować sąd. Powyższe wątpliwości pogłębia art. 79 ust. 5 zgodnie z którym, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty przy jednoczesnym zastrzeżeniu w art. 78 ust. 4 ugn, że złożenie wniosku o ustalenie nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości, a także unormowanie w art. 81 ugn., w świetle której aktualizacja na żądanie użytkownika wieczystego nie została przewidziana w formie wypowiedzenia ani złożenia organowi oferty.

Zdaniem Sądu Najwyższego, za punkt wyjścia do rozważań w kwestiach wynikających z przedstawionego zagadnienia prawnego należało przyjąć stwierdzenie,

że pod rządami ugn opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowny (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. III CZP 188/93 – OSN 1994, nr 9, poz. 169, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1994 r. III CZP 36/94, nr 11, poz. 209). Przesądzało to o kierunku poszukiwania wykładni rozważanych przepisów w zgodzie z zasadami powstawania zobowiązań umownych oraz regułą równouprawnienia partnerów. Jednocześnie należało uwzględnić, że w art. 72 w zw. z art. 67 i art. 150 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ugn wyrażona została zasada, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowią określony procent ceny nieruchomości ustalonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości. Ta zasada usprawiedliwia podwyższenie opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zwiększeniu, jak również wyznacza granice podwyżki. Materialno-prawne kryterium podwyższenia opłaty zostało więc ustawowo określone. Także został sprecyzowany w ugn sposób oznaczenia rynkowej wartości nieruchomości z tym, iż przewidziane zostały różne metody szacowania, których wybór pozostawiono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (art. 77 ust. 3 w zw. z art. 78 ust. 1 i art. 152 – 159 ugn). Nie ma innych kryteriów podwyższenia opłaty rocznej niż zwiększenie wartości nieruchomości. Sprawia to, że z innych przyczyn właściwy organ nie może żądać podwyższenia opłaty. Jednocześnie – zważywszy, że opłata roczna powinna w określonym stosunku odzwierciedlać aktualną wartość rynkową nieruchomości – użytkownik wieczysty nie może skutecznie sprzeciwić się podwyższeniu opłaty z innych powodów jak tylko z uwagi na niezwiększenie wartości nieruchomości. Spór co do podwyższenia dotychczasowej opłaty rocznej sprowadza więc się w istocie do kwestii, czy wartość nieruchomości uległa zwiększeniu i ewentualnie o ile. Drugim założeniem, którego przyjęcie okazało się niezbędne to konstatacja, że o charakterze orzeczenia sądu jako deklaratywnego lub prawotwórczego nie przesądza rodzaj ani nazwa dochodzonego powództwa lecz treść norm materialno-prawnych, które – w związku z żądaniem powoda i okolicznościami faktycznymi przytoczonymi na uzasadnienie żądania – podlegają w postępowaniu sądowym konkretyzacji i wskazują na kontrolną lub kształtującą rolę sądu. Istota orzeczenia konstytucyjnego polega na wprowadzeniu zmiany do istniejącego stanu prawnego przez utworzenie lub zniesienie stosunku prawnego lub prawa, względnie zmianę treści istniejącego stosunku prawnego lub prawa. Odbyc się to może wyłącznie na podstawie ustawowego upoważnienia do ingerencji sądu m.in. w takie stosunki, które skądinąd strony same mogłyby utworzyć, znieść lub przekształcić, ale nie ma pomiędzy nimi wymaganej zgodności zachowań i

dlatego zwracają się do sądu o zastąpienie ich czynności prawotwórczych lub czynności jednej z nich. W zależności od treści lub charakteru stosunku prawnego, który orzeczeniem sądu ma być ukształtowany orzeczenie konstytutywne wywiera skutek z mocą od chwili jego uprawomocnienia się albo z mocą wsteczną (*ex tunc*).

W przypadku ustalenia podwyższonej opłaty rocznej przez sąd w trybie art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ugn nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia (art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 ugn. Wobec wyraźnego brzmienia ustawy dla ustalenia zasięgu skuteczności zobowiązania w części obejmującej podwyżkę nie ma znaczenia charakter deklaracyjny lub konstytutywny orzeczenia sądu; w każdym przypadku skuteczność zobowiązania sięga dnia 1 stycznia roku następującego po roku dania przez organ wypowiedzenia. Określenie charakteru tego orzeczenia posiada natomiast kluczowe znaczenie w związku z treścią art. 71 ust. 4 ugn regulującego terminy uiszczania obowiązujących opłat.

Wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 ugn różni się w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia, jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego znanego w prawie pracy (art. 42 – 45 Kodeksu Pracy). Jego istotą jest, że nie zmierza do ustania stosunku użytkowania wieczystego lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie w jakim zostało zastosowane w ugn może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej z uwagi na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis ugn nie przewiduje tego rodzaju materialno-prawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ugn, wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkowania wieczystego w chwili gdy przedmiotowe oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego (art. 61). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę w ugn określeniami „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” (art. 78 ust. 1 ugn), „nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku” (art. 78 ust. 4 ugn), „w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1” (art. 79 ust. 4 ugn) wskazuje, że wypowiedzenie z art. 78 ust. 1 ugn nie zostało wyposażone w prawną skuteczność

charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej prawu cywilnemu i prawu pracy. Argumentu przeciwnego nie dostarcza treść art. 78 ust. 1 i 2 ugn w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwyżkowania wartości nieruchomości a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty. Wypada powtórzyć, że wobec braku podstaw normatywnych nie sposób uznać, iżby jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 ugn, wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego. Do zaistnienia tego skutku wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące – art. 78 ust. 4 ugn) albo – w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – wyrok sądu.

Zważywszy, że przedmiotem badania sądu jest zasadność oferty co do podwyższenia opłaty rocznej oraz uwzględniając, że podwyższenie opłaty powinno być wynikiem umowy, ale jednocześnie, że użytkownik wieczysty nie może skutecznie przeciwstawić się aktualizacji podwyższającej w razie zwiększenia się wartości nieruchomości, należy skonstatować, że ustalając nową wysokość opłaty rocznej sąd daje wyraz przekonaniu, iż organ zasadnie zażądał podwyższonej opłaty w związku z czym użytkownik wieczysty ma obowiązek przyjęcia oferty. Swoim orzeczeniem sąd w istocie zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. Charakter konstytutywny orzeczenia sądu w tym stanie rzeczy nie może budzić wątpliwości, podobnie jak materialno-prawny charakter przesłanki zwyżkowania wartości nieruchomości, według której organ złożył ofertę podwyżki, a sąd ocenił jej zasadność.

Wbrew literalnemu brzmieniu art. 78 ust. 2 ugn, nasuwającemu skojarzenia z powództwem z art. 189 k.p.c. treścią roszczenia przewidzianego w art. 80 ust. 1 i 2 ugn nie jest rozstrzygnięcie o istnieniu lub nieistnieniu prawa organu do podwyższonej opłaty rocznej lecz ukształtowanie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie (aktualizacja nieuzasadniona) lub wyższym ale nie sięgającym wysokości oferowanej w wypowiedzeniu (aktualizacja uzasadniona w innej wysokości). Ustalenie w orzeczeniu sądu nowej wysokości opłaty jest wyrazem ukształtowania przez sąd zmienionej treści umowy użytkowania wieczystego w taki sposób jak by to umownie powinny uczynić same strony. Zależnie od okoliczności może to oznaczać przyznanie racji wnoszącemu powództwo użytkownikowi wieczystemu w całości lub części, w każdym jednak razie skutkuje powstaniem zobowiązania do świadczenia podwyższonej opłaty. Na podstawie

art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 ugn zobowiązanie to obejmuje podwyższoną należność za okres od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia, Skutek ex tunc zobowiązania powstałego w wyniku orzeczenia sądu obejmuje tylko „uzupełnienie” za okres przed wydaniem wyroku wysokości świadczenia z tego zobowiązania wynikającego. Nie obejmuje wstecznej terminowości spełnienia świadczenia; w sposób oczywisty wynika to z samego faktu późniejszego, w stosunku do terminów z art. 71 ust. 4 ugn, powstania obowiązku świadczenia. Jeżeli – wyrok Sądu kształtujący nową wysokość opłaty rocznej uprawomocnił się w 2003 roku, to nie sposób uznać, żeby pozwana mogła popaść w opóźnienie z zapłatą podwyżki, wynikającej z wyroku, począwszy od 2001 roku. Wymagalność tej części opłaty rocznej przypada dopiero na okres po uprawomocnieniu się wyroku.

Znaczący argument, wspierający stanowisko o konstytutywnym charakterze orzeczenia sądu ustalającego nową wysokość opłaty rocznej, wynika z art. 81 ugn. Ten przepis będący podstawą domagania się przez użytkownika wieczystego obniżenia dotychczasowej opłaty rocznej nie przewiduje wypowiedzenia. Nie stwarza więc problemu prawnej skuteczności jednostronnego oświadczenia woli użytkownika wieczystego i nie pozostawia wątpliwości, że orzeczenie sądu ustalające nową, niższą, opłatę ma charakter prawokształtujący. Wobec tego, że w wyniku orzeczenia sądu ujawnia się nadpłata na korzyść użytkownika wieczystego, będąca następstwem uiszczania w czasie trwania sporu dotychczasowej opłaty, aktualnie staje się zagadnienie zwrotu nadpłaty i odsetek z tytułu opóźnienia w zwrocie. Nadpłata podlega zwrotowi na podstawie art. 410 § 1 k.c., natomiast odsetki z tytułu opóźnienia – po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego stosownie do art. 455 k.c. Gdyby przyjąć, że aktualizacja podwyższająca wywołuje skutek w postaci obowiązywania nowej wysokości opłaty już od chwili wypowiedzenia, a orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny, to by trzeba stwierdzić, że pod względem prawa do odsetek z tytułu opóźnienia ustawodawca zróżnicował sytuacje stron stosunku użytkownika wieczystego w zależności od tego, czy opłata podlega podwyższeniu, czy obniżeniu, z wyraźnym uprzywilejowaniem organu państwowego lub samorządowego. Z punktu widzenia zasady równości stron stosunku prawa cywilnego byłoby to nie do przyjęcia. Tego rodzaju zróżnicowanie nie zachodzi przy koncepcji konstytutywnego charakteru orzeczenia sądu ustalającego podwyższoną opłatę roczną; nieprzysługiwaniu odsetek z tytułu opóźnienia za okres przed uprawomocnieniem się wyroku obniżającego dotychczasową wysokość opłaty odpowiada nieprzysługiwanie odsetek z tytułu

opóźnienia za okres przed uprawomocnieniem się wyroku podwyższającego dotychczasową wysokość opłaty.

Z przedstawionych względów należy przyznać rację skarżącej, że zaskarżony wyrok narusza wskazane w kasacji przepisy ugn oraz art. 481 § 1, 359, 120 k.c. i art. 189 k.p.c. Nie można natomiast zgodzić się, że wyrok ten uchybia także przepisom art. 66 i 70 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny nie przyjął, że podwyższona opłata roczna wiązała strony od chwili złożenia oferty przez powódkę; uznał, iż termin zapłaty podwyżki wynikał wprost z art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 ugn. Pogląd Sądu Apelacyjnego był błędny, ale z przyczyn innych aniżeli nawiązujące do treści art. 66 i 70 k.c. Bezzasadność zarzutu odnośnie do naruszenia tych ostatnich przepisów nie wpływała na ocenę kasacji jako usprawiedliwionej.

Mając to na uwadze Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 393¹² k.p.c. w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego... (-) Dz. U. z 2005 r. nr 13, poz. 98 w zw. z art. 3 i 6 tej ustawy). Wobec braku w zaskarżonym wyroku ustaleń odnośnie do daty uprawomocnienia się wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 lutego 2003 r. I ACa (...) i wynikającej z tego niemożności ustalenia, czy pozwana pozostawała w dniu 28 marca 2003 r. w opóźnieniu z zapłatą różnicy za lata 2001 – 2002 w stosunku do tej daty Sąd Najwyższy nie mógł orzekać reformatoryjnie po myśli art. 393⁵ k.p.c. w dawnym brzmieniu. Można jedynie wskazać, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest świadczeniem z natury terminowym (art. 455 k.c.) oraz, że wyrok kreujący nową jakość stosunku użytkowania wieczystego, w części obejmującej wysokość opłaty, terminowości tego świadczenia co do zasady nie unicestwia, a jedynie odsuwa w czasie wymagalność zapłaty na dzień następny po uprawomocnieniu się wyroku

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.