

## **Uchwała z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący)*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster*

*Sędzia SN Maria Grzelka (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy W. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej im. B.K. w W. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 czerwca 2005 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 1 lutego 2005 r.:

"Czy ta część opłaty rocznej za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, która została zakwestionowana przez użytkownika wieczystego w trybie art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603) staje się wymagalna dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia ustalającego nową wysokość opłaty rocznej czy też jest wymagalna już po upływie terminu płatności określonego w art. 71 ust. 4 u.g.n.?"

podjął uchwałę:

**Ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (art. 80 ust. 1 i 2 w związku 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.**

### **Uzasadnienie**

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. S. Obowiązująca pozwaną od 1996 r. opłata roczna wynosiła 3757,32 zł. W grudniu 1999 r. powodowa Gmina doręczyła pozwanej pismo wypowiadające dotychczasową wysokość opłaty i oferujące nową

wysokość w kwocie 18 788 zł rocznie z zaznaczeniem, że nowa opłata zacznie obowiązywać od dnia 1 stycznia 2000 r. i płatna będzie w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Reakcją pozwanej było wystąpienie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu z wnioskiem o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione. Kolegium oddaliło wniosek, a Sąd Okręgowy we Wrocławiu, do którego pozwana wniosła sprzeciw, oddalił jej żądanie. W wyniku apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2003 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 15 845 zł. W dniu 25 sierpnia 2003 r. pozwana zapłaciła powódce kwotę 48 350,92 zł tytułem wyrównania opłaty rocznej za lata 2000, 2001, 2002 i 2003 do wysokości wynikającej z wyroku. W październiku 2003 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności wyrównania przyjmując daty 31 marca 2000 r., 31 marca 2001 r., 2 kwietnia 2002 r. i 31 marca 2003 r. za terminy płatności poszczególnych różnic opłat. Wobec odmowy ze strony pozwanej powódka wystąpiła w dniu 29 marca 2004 r. o zasądzenie odsetek. Żądana przez nią kwota 18 134,13 zł nie była przez pozwaną kwestionowana co do sposobu obliczenia. Strony różniły się w kwestii zasadniczej odnośnie do tego, czy pozwana popadła w opóźnienie z zapłatą różnicy poszczególnych dopłat. Powódka podnosiła, że wyrok Sądu Apelacyjnego stwierdził obowiązek płatności podwyższonej opłaty rocznej w terminach do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od 2000 r., i miał charakter deklaratoryjny, pozwana natomiast utrzymywała, że wyrok Sądu miał charakter konstytutywny ze skutkiem *ex tunc*. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej wyrokiem z dnia 31 maja 2004 r. oddalił powództwo, przyznając rację pozwanej. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, rozpoznający apelację powódki, powziął w powyższej kwestii poważne wątpliwości wyrażone w przedstawionym zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W okresie wypowiedzenia przez powódkę dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego do stosunków pomiędzy stronami w tym zakresie miały zastosowanie art. 77-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 – dalej: "u.g.n."). Zgodnie z nimi, 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 u.g.n.). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). 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 u.g.n.). 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 u.g.n.). 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 u.g.n.). 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 u.g.n.). 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 u.g.n.). 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 u.g.n.).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie określa jednoznacznie treści ani charakteru roszczenia, z którym użytkownik wieczysty może wystąpić przeciwko właścicielowi nieruchomości żądającemu podwyższenia opłat. Brzmienie art. 78 ust. 2 w związku z art. 80 ust. 2 u.g.n. mogłoby wskazywać na powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Tak też na tle poprzednio obowiązujących art. 43a-43g 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. – dalej: "u.g.g.") było ono postrzegane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r., III CZP 44/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 21, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1997 r., II CKN 281/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 65, w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002 r., V CZ 110/02 (nie publ.) oraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., III CKN 239/01, w których problem treści i charakteru przedmiotowego roszczenia nie miał jednak 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. 43a-43g u.g.g., nie jest uzasadnione 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.

Omawiany problem wystąpił w sprawie, której dotyczy przedstawione zagadnienie prawne. Wiąże się bezpośrednio z kwestią, której rozstrzygnięcie miało przesądzające znaczenie dla udzielenia odpowiedzi przez Sąd Najwyższy, 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 u.g.n., ma charakter deklaratoryjny czy kształtujący. (...)

W rozpoznawanej sprawie rozstrzygnięcia wymagała kwestia, czy wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 kwietnia 2003 roku, określający podwyższoną wysokość opłaty rocznej, wydany po upływie czterech kolejnych terminów płatności przewidzianych w art. 71 ust. 4 u.g.n., przypadających po wypowiedzeniu przez powoda dotychczasowej opłaty, stwierdzał istnienie od 2000 r. zobowiązania pozwanej do uiszczania w terminach do końca pierwszego kwartału poszczególnych lat 2000, 2001, 2002 i 2003 opłaty w wysokości 15 845 zł, czy też wyrok ten ukształtował nową treść stosunku użytkowania wieczystego w części dotyczącej obowiązującej wysokości opłaty rocznej. Przyjęcie deklaratoryjnego charakteru wyroku oznaczałoby, że w okresie od dnia 1 kwietnia 2000 r. do dnia 25 sierpnia 2003 r. pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą podwyższoną, wynikającą z wyroku. Uznanie konstytutywnego charakteru orzeczenia skutkowałoby oceną, że przed uprawomocnieniem się wyroku z dnia 30 kwietnia 2003 r. pozwana nie popadła w opóźnienie.

Pod rządami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, do czasu utraty mocy obowiązującej 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 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 123, poz. 601), recypowanej następnie przez ustawę o gospodarce nieruchomościami, było dostosowanie instytucji aktualizacji opłat do cywilnoprawnego, umownego, charakteru użytkowania wieczystego. Temu celowi służyć miało m.in. wprowadzenie w art. 78 ust. 1 u.g.n. wypowiedzenia połączonego ze złożeniem oferty oraz orzeczenia sądu w razie sporu pomiędzy właściwym organem i użytkownikiem wieczystym co do podwyższenia opłaty. Zamyśl regulowania wysokości obowiązującej opłaty w razie zwiększenia się wartości nieruchomości za pomocą mechanizmów prawa cywilnego został jednak zrealizowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami w sposób budzący wątpliwości co do tego, czy wolą ustawodawcy było uczynienie z wypowiedzenia

instrument jednostronnego, skutecznego wprowadzenia do umowy użytkownika wieczystego podwyższonej opłaty rocznej z możliwością jedynie sprawdzenia przez sąd przesłanek skuteczności 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 rozszczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 w związku z art. 80 ust. 2 u.g.n. (...)

Za punkt wyjścia do rozważań w kwestiach wynikających z przedstawionego zagadnienia prawnego należy przyjąć stwierdzenie, że pod rządami ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowny (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. III CZP 188/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 169 i z dnia 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 209). Przesądzało to kierunek poszukiwania wykładni rozważanych przepisów w zgodzie z zasadami powstawania zobowiązań umownych oraz regułą równouprawnienia partnerów. Jednocześnie należy uwzględnić, że w art. 72 w związku z art. 67 i 150 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 u.g.n. 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. Materialnoprawne kryterium podwyższenia opłaty zostało więc ustawowo określone.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami sprecyzowany został także sposób oznaczenia rynkowej wartości nieruchomości, z tym że przewidziane zostały różne metody szacowania, których wybór pozostawiono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (art. 77 ust. 3 w związku z art. 78 ust. 1 i art. 152-159 u.g.n.). Nie ma innych kryteriów podwyższenia opłaty rocznej niż zwiększenie wartości nieruchomości. Sprawia to, że właściwy organ nie może żądać podwyższenia opłaty z innych przyczyn. 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 niż 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.

Charakteru orzeczenia sądu – deklaratywnego lub prawotwórczego – nie przesądza rodzaj ani nazwa dochodzonego powództwa, lecz treść norm materialnoprawnych, które podlegają konkretyzacji i wskazują na kontrolną lub kształtującą rolę sądu. Istota orzeczenia konstytutywnego polega na wprowadzeniu zmiany do istniejącego stanu prawnego przez utworzenie, zniesienie albo zmianę treści istniejącego stosunku prawnego lub prawa. Odbyć się to może wyłącznie na podstawie ustawowego upoważnienia do ingerencji sądu m.in. w takie stosunki, które strony mogłyby utworzyć, znieść lub przekształcić, ale nie ma pomiędzy nimi zgody 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 związku z art. 78 ust. 2 u.g.n. nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia (art. 79 ust. 5 w związku z art. 79 ust. 8 u.g.n. Wobec wyraźnego brzmienia ustawy, dla ustalenia zasięgu skuteczności zobowiązania w części obejmującej podwyżkę nie ma znaczenia charakter deklaratywny lub konstytutywny orzeczenia sądu; w każdym przypadku skuteczność zobowiązania sięga dnia 1 stycznia roku następującego po roku dokonania przez organ wypowiedzenia. Określenie charakteru tego orzeczenia ma natomiast kluczowe znaczenie w związku z art. 71 ust. 4 u.g.n., regulującym terminy uiszczania obowiązujących opłat.

Wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. 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 k.p.). 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 ustawie o gospodarce nieruchomościami 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 ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło

powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje tego rodzaju materialnoprawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkownika wieczystego w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego (art. 61). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” (art. 78 ust. 1 u.g.n.), „nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku” (art. 78 ust. 4 u.g.n.) lub „w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1” (art. 79 ust. 4 u.g.n.) wskazuje, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej prawu cywilnemu i prawu pracy. Argumentu przeciwnego nie dostarcza art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwykowania wartości nieruchomości, a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty. Wobec braku podstaw normatywnych nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego; do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące – art. 78 ust. 4 u.g.n.) 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 stwierdzić, że ustalając nową wysokość opłaty rocznej sąd daje wyraz przekonaniu, iż organ zasadnie zażądał podwyższonej opłaty w związku z czym użytkownik wieczysty miał obowiązek przyjęcia oferty. Swoim orzeczeniem sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. Charakter konstytutywny orzeczenia sądu w tym stanie rzeczy nie może budzić wątpliwości, podobnie jak materialnoprawny charakter przesłanki



zwyżkowania wartości nieruchomości, według której organ złożył ofertę podwyżki, a sąd ocenił jej zasadność. (...)

Argument wspierający stanowisko o konstytucyjnym charakterze orzeczenia sądu ustalającego nową wysokość opłaty rocznej wynika także z art. 81 u.g.n. Przepis ten, 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, aktualne 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 trzeba by 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 konstytucyjnego 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 Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak wyżej (art. 390 k.p.c.).