



Sygn. akt V CSK 147/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 marca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta W.

przeciwko I.S. i R.S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 marca 2006 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 maja 2005 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 maja 2005 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych I.S. i R.S. od wyroku Sądu Okręgowego w W., utrzymującego w mocy nakaz zapłaty, którym nakazano pozwanym żeby zapłacili solidarnie Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. kwotę 134.269,88 złotych z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania. Wymieniona kwota stanowi odsetki za opóźnienie w zapłacie części opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. M. 3 i ul. G. 165, należnej za lata 2001, 2002 i 2003 r. Odsetki naliczone zostały od części opłaty należnej za każdy rok, nie zapłaconej do dnia 31 marca tego roku, za okres od tego dnia do dnia 30 września 2003 r.

W sprawie jest bezsporne, że w dniu 22 grudnia 1999 r., gdy użytkownikiem wieczystym nieruchomości była Spółka z o.o. G., Prezydent W. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (42.954,24 zł) i zaoferował przyjęcie jej nowej wysokości w kwocie 281.438,97 zł. W wyniku sprzeciwu Spółki od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wydanego na skutek wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 12 lutego 2003 r. ustalił wysokość opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2000 r. na kwotę 211.079,23 zł. Wyrok uprawomocnił się w dniu 5 marca 2003 r. W dniu 24 lipca 2003 r. pozwanym doręczone zostało pismo Urzędu Miejskiego w W., którym poinformowani zostali, że w związku z nabyciem użytkowania wieczystego nieruchomości od spółki G. zobowiązani są do uiszczania opłaty rocznej w wysokości 211.079,23 zł, którą należy wpłacać w terminach do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od 2001 r. W dniu 30 września 2003 r. pozwani wpłacili tytułem opłaty rocznej za lata 2001, 2002 i 2003 kwotę 504.374,97 zł, odpowiadającą różnicy pomiędzy opłatą ustaloną wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 lutego 2003 r. a zapłaconą już opłatą w dotychczasowej wysokości.

Rozpoznający sprawę Sąd Okręgowy uznał, że w nowo ustalonej (zaktualizowanej) wysokości opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za lata 2001, 2002 i 2003 pozwani powinni byli zapłacić do dnia

31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wpłacając część tej należności w dniu 30 września 2003 r. pozwani spełnili świadczenie z opóźnieniem, powództwo o zasądzenie odsetek za czas tego opóźnienia jest więc zasadne (art. 481 § 1 k.c.). Stanowisko to podzielił Sąd Apelacyjny. Stwierdził, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego lub prawomocnego wyroku sądu obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 i 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), a nie od dnia prawomocności orzeczenia kolegium lub sądu. Nie można zatem powątpiewać, że użytkownik wieczysty ponosi materialnoprawne ryzyko procesowania się o zasadność i wysokość aktualizacji opłaty rocznej. Jakikolwiek spory na temat konstytutywnego lub deklaratywnego charakteru orzeczenia sądowego (orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego) są – w kontekście opóźnienia dłużnika - użytkownika wieczystego – zupełnie chybione (bezprzedmiotowe). Obowiązuje wszak ustawowa reguła poświęcona specjalnie kwestii terminu zapłaty zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Skargą kasacyjną wniesioną od wyroku wymienionego na wstępie pozwani zaskarżyli ten wyrok w całości. Podstawą skargi jest naruszenie prawa materialnego – art. 79 ust. 8 w zw. z art. 79 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 481 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Skarżący wnieśli o zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego oraz uchylenie nakazu zapłaty wydanego w sprawie i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Występujące w sprawie zagadnienie, od rozstrzygnięcia którego zależy jej wynik, czy ustalona przez sąd w rezultacie postępowania przewidzianego w art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej – „u.g.n.”), opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się wymagalna w części przewyższającej opłatę dotychczasową z dniem 31 marca roku, którego opłata ta dotyczy, czy z dniem

uprawomocnienia się wyroku sądu, jest przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05 (niepubl.), powołanej w skardze kasacyjnej. Według uchwały tej, ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n.) staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały, dla określenia zasięgu skuteczności zobowiązania w części obejmującej podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalonej wyrokiem sądu nie ma znaczenia, czy wyrok ten ma charakter deklaracyjny czy konstytutywny. Wobec wyraźnego brzmienia art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 u.g.n. skuteczność wymienionego zobowiązania sięga bowiem dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziana została wysokość dotychczasowej opłaty i zaoferowano przyjęcie jej nowej wysokości. Określenie charakteru wyroku sądu ma natomiast kluczowe znaczenie w związku z treścią art. 71 ust. 4 u.g.n., regulującego termin uiszczania opłaty rocznej. Wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, o którym stanowi art. 78 ust. 1 u.g.n., nie stanowi źródła powstania prawa do podwyższonej opłaty. Jest nim dopiero przyjęcie przez użytkownika wieczystego oferty nowej jej wysokości, a w razie jej nie przyjęcia – prawomocne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego lub wyrok sądu, ustalający nową wysokość opłaty. Wyrok ten ma charakter konstytutywny. Skutek *ex tunc* zobowiązania powstałego w wyniku tego wyroku obejmuje tylko „uzupełnienie” wysokości świadczenia z tego zobowiązania za okres sprzed wydania wyroku. Nie obejmuje natomiast wstecznej terminowości spełnienia świadczenia. Zatem ustalona wyrokiem sądu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, wymagalna po uprawomocnieniu się wyroku.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela pogląd prawny wyrażony w przytoczonej uchwale. Oznacza to, że pozwani byli zobowiązani do zapłacenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należnej za czas od dnia 1 stycznia 2000 r. w wysokości ustalonej wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 lutego 2003 r., dopiero po uprawomocnieniu się tego

wyroku. Do dnia 5 marca 2003 r. nie pozostawali zatem w opóźnieniu i za czas ten nie są zobowiązani do zapłaty odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.).

Z przytoczonych względów należało uznać, że skarga kasacyjna oparta została na uzasadnionej podstawie. Ponieważ pozwani są zobowiązani do zapłaty odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 504.374,97 zł, liczonych za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 lutego 2003 r. do dnia 30 września 2003 r., a wysokość tej kwoty nie została w sprawie ustalona, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. pierwsze k.p.c. orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 398²¹ w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. pozostawiając Sądowi drugiej instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.