



Sygn. akt V CSK 5/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa L. Polska Sp. z o.o. z siedzibą w J.  
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta W.  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 5 grudnia 2013 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 7 września 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji ( pkt 1 ) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego ( pkt 3 ) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy, po rozpoznaniu sprawy z powództwa L. Polska sp. z o.o. w J. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta W., wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2012 r. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. B. w W., objętej księgą wieczystą nr [...] wynosi: od dnia 1 stycznia 2008 r. – 56 281,90 zł, od dnia 1 stycznia 2009 r. – 76 998,10 zł, a od dnia 1 stycznia 2010 r. – 197 000 zł, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Ustalił, że powodowa spółka, która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o obszarze 0,6982 ha bliżej opisanej w sentencji, stanowiącej własność Skarbu Państwa, płaciła opłatę roczną w kwocie 56 281,90 zł. Pismem z dnia 14 grudnia 2007 r. Prezydent Miasta W. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty i złożył powódce ofertę przyjęcia od dnia 1 stycznia 2008 r. nowej wysokości w kwocie 217 505,37 zł. Za podstawę jej określenia przyjął operat szacunkowy, z którego wynikało, że wartość nieruchomości wynosi 7 250 179 zł. Powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja jest nieuzasadniona m.in. z powodu nieuwzględnienia poniesionych nakładów, skutkujących obniżeniem opłaty. Orzeczeniem z dnia 26 stycznia 2010 r. Kolegium oddaliło wniosek, po czym powódka złożyła sprzeciw i akta sprawy zostały przedstawione Sądowi.

Wartość nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki – według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. – wynosi 6 588 000 zł, a wartość nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poniesionych przez powódkę po dniu dokonania ostatniej aktualizacji – 262 000 zł.

Sąd Okręgowy przyjął, że zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 287, poz. 1110), w niniejszej sprawie mają zastosowanie znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: „u.g.n.”). Zgodnie z jej art. 77, zaktualizowana opłata roczna wynosi 197 640 zł, z tym że suma zaktualizowanych opłat rocznych przypadających za dwa kolejne lata podlega

zmniejszeniu o wartość nakładów (tj.  $197\,640\text{ zł} \times 2 - 262\,000\text{ zł} = 133\,280\text{ zł}$ ). Z otrzymanej różnicy w kwocie  $133\,280\text{ zł}$  Sąd Okręgowy ustalił opłatę roczną za rok 2008 w dotychczasowej wysokości, za rok 2009 na poziomie pozostałej nadwyżki, czyli  $76\,998,10\text{ zł}$  (tj.  $133\,280\text{ zł} - \{133\,280\text{ zł} : 2 = 65\,281,90\text{ zł}\} = 76\,998,10\text{ zł}$ ) i przyjął, że dopiero w trzecim roku po aktualizacji, tj. w 2010 r. opłata osiągnie wysokość wynikającą z aktualizacji, czyli  $197\,640\text{ zł}$ .

Na skutek apelacji obu stron, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 września 2012 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i ustalił, że zaktualizowana opłata roczna wynosi: od dnia 1 stycznia 2008 r. –  $112\,563,80\text{ zł}$ , od dnia 1 stycznia 2009 r. –  $240\,178,10\text{ zł}$ , od dnia 1 stycznia 2010 r. –  $240\,178,10\text{ zł}$ , a od dnia 1 stycznia 2011 r. –  $197\,640\text{ zł}$  i na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczył wartość poniesionych przez stronę powodową nakładów w kwocie  $262\,000\text{ zł}$ , oddalił obie apelacje w pozostałej części i zniósł wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i uznał je za własne. Stwierdził natomiast, że wysokość opłaty rocznej została ustalona z naruszeniem art. 77 ust. 2a u.g.n., ponieważ na skutek pomniejszenia opłat rocznych za lata 2008 – 2009 o wartość nakładów powódka została pozbawiona możliwości skorzystania z dobrodziejstwa art. 77 ust. 2a u.g.n., które miało na celu złagodzenie ciężaru wynikającego z aktualizacji opłaty rocznej poprzez swoistego rodzaju rozłożenie użytkownikowi wieczystemu na raty zwyżki tej opłaty w sytuacji, gdy zaktualizowana opłata przewyższa dwukrotnie opłatę dotychczasową. Prawidłowo ustalona opłata roczna – według powołanego przepisu – powinna wynosić w 2008 r. –  $112\,563,80\text{ zł}$  ( tj.  $56\,281,90\text{ zł} \times 2$ ). Nadwyżka ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tj.  $197\,640\text{ zł} - 112\,563,80\text{ zł} = 85\,076,20\text{ zł}$ ) dzieli się na dwie części (tj.  $85\,076,20 : 2 = 42\,538,10\text{ zł}$ ), które powiększają opłatę roczną w dwóch następnych latach (  $197\,640\text{ zł} + 42\,538,10\text{ zł} = 240\,178,10\text{ zł}$ ). W konsekwencji, w latach 2009 i 2010 opłata roczna wynosi po  $240\,178,10\text{ zł}$ , a poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r. –  $197\,640\text{ zł}$ .

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w części ustalającej wysokość opłaty rocznej skargą kasacyjną, opartą na podstawie określonej w art.

398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., i wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy przez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości poczynając od dnia 1 stycznia 2008 r. jest uzasadniona do kwoty 197 640 zł. Skarżąca wskazała na naruszenie art. 77 ust. 2a u.g.n. przez nieprawidłowe sformułowanie sentencji i ustalenie opłaty w sposób sprzeczny z treścią art. 77 ust. 1 u.g.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 77 ust. 1 i 2a u.g.n. skarżąca twierdziła, że Sąd Apelacyjny nieprawidłowo sformułował sentencję wyroku w części obejmującej rozstrzygnięcie o dochodzonym przez nią żądaniu. Jej zdaniem, formuła sentencji powinna sprowadzać się jedynie do ustalenia, że „...aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. B., składającej się z działki nr 9/6, AM – 11, obręb S., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr [...] począwszy od dnia 1 stycznia 2008 r. jest uzasadniona do kwoty 197 640 zł rocznie...”.

Zarzut ten nie może być uznany za trafny i to nie tylko dlatego, że zaproponowana formuła sentencji nie obejmuje rozstrzygnięcia o zgłoszonym wniosku o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych przez skarżącą nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Uszło też uwagi skarżącej, że w toku postępowania apelacyjnego kwestia zaktualizowania opłaty rocznej poczynając od dnia 1 stycznia 2008 r. do kwoty 197 640 zł pozostawała poza sporem, natomiast spór którego dotyczy kwestionowane rozstrzygnięcie sprowadzał się do ustalenia wysokości opłaty należnej w trzech pierwszych latach po dokonaniu wypowiedzenia, rodzaju i wartości poniesionych nakładów oraz sposobu ich zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że sprawa przekazana sądowi na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.n. jest sprawą o ukształtowanie prawa, a orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, ma charakter konstytutywny. Oznacza to, że skutek

wydania orzeczenia sądu dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów stosunku prawnego, nawiązanego przez zawarcie umowy użytkownika wieczystego. Sąd powinien zatem w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. uchwałę z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82, wyroki z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177 i z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, nie publ. oraz postanowienia z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 138 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ.).

Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Jak już wyjaśniał Sąd Najwyższy, zaliczenie wartości nakładów może być realizowane wyłącznie przy aktualizacji opłaty rocznej, jest ono przy tym czynnością wtórną w stosunku do sporu o wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty, czyli różnicy między nową opłatą a dotychczasową, w związku z czym dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie ( zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, nie publ., z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, nie publ. i z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, Biul. SN 2013, nr 7, s. 14).

Prawidłowo więc Sąd Apelacyjny uznał, że w wyroku powinien ustalić wysokość opłaty rocznej należnej po aktualizacji i oddzielnie orzec o zaliczeniu określonej kwoty z tytułu nakładów poniesionych na infrastrukturę techniczną.

Rację ma natomiast skarżąca zarzucając, że ustalenie wysokości opłaty należnej w latach 2008 – 2010 nastąpiło z naruszeniem art. 77 ust. 2a u.g.n. Przepis ten stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej,

użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty ( nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Nie budzi wątpliwości, że w niniejszej sprawie zaktualizowana opłata w kwocie 197 640 zł przewyższa „...co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej...”, która wynosiła 56 281,90 zł. W tej sytuacji w pierwszym roku od aktualizacji skarżąca powinna wnieść opłatę w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty. Dalsze regulacje zawarte w art. 77 ust. 2a u.g.n. nie są już tak jednoznaczne, przez co wywołują wątpliwości i kontrowersje zarówno w praktyce, jak i w doktrynie.

Wyjaśniając znaczenie regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013, nr 10, poz. 114) wskazał, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem to tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Przyjętą metodę wyliczenia wysokości opłaty rocznej Sąd Najwyższy zilustrował przykładem, wyjaśniając w ten sposób sens niejednoznacznie rozumianej regulacji.

Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela stanowisko wyrażone w powołanej uchwale oraz argumentację przytoczoną w jej uzasadnieniu. Zachodzą zatem podstawy, by stwierdzić, że Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni art. 77 ust. 2a u.g.n.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt 1) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.