

UCHWAŁA

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Budowlano - Montażowego S.

sp. z o.o. w T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.

o ustalenie,

po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 lutego 2013 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 21 listopada 2012 r.,

„Czy w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przewyższa dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, zdanie drugie i trzecie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) należy rozumieć w ten sposób, że:

- w drugim roku od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, zaś w trzecim roku od aktualizacji opłatę stanowiącą sumę opłaty ustalonej w drugim roku (tj. dwukrotności opłaty rocznej dotychczasowej powiększonej o połowę nadwyżki) i drugiej połowy nadwyżki, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty,

czy też, że

- w następnych dwóch latach od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty,

czy też, że

- w następnych dwóch latach od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty?"

podjął uchwałę:

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 (art. 77 ust. 2a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Uzasadnienie

Przedsiębiorstwo Montażowe S.Spółka z o.o. w T. złożyła do Sądu Rejonowego sprzeciwu od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. oraz wniosła przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T. powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w T. oznaczonych jako działki nr 142/4 i 142/12, dla których Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgi wieczyste nr KW [...] i nr KW [...], jest nieuzasadniona.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 r. ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej jako działka nr 142/4 od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 39 720 zł, a nieruchomości oznaczonej jako działka nr 142/12 od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 2 589 zł oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez pozwanego i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego kwotę 624,03 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. pismem z dnia 9 listopada 2010 r. wypowiedział Przedsiębiorstwu Budowlano - Montażowemu S.Sp. z o.o. w T. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która w odniesieniu do działki do działki 142/4 wynosiła 18 720,90 zł, a w odniesieniu do działki nr 142/12 - 1 032,12 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniami z dnia 15 lutego 2011 r. ustaliło wysokość nowych opłat odpowiednio na kwoty 41 430 zł (3% wartości nieruchomości – 1 381 000 zł) i 3 210 zł (3% wartości nieruchomości – 107 000 zł). Sąd Rejonowy ustalił nową wysokość opłat za użytkowanie wieczyste, przyjmując wartość działek określoną w opiniach biegłego sądowego.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego w części dotyczącej zasądzenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w odniesieniu do działki nr 142/4 ponad kwotę 17 723,48 zł, a w odniesieniu do działki nr 142/12 ponad kwotę 977,13 zł.

Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu apelacji powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowym obowiązkiem użytkownika wieczystego jest uiszczanie opłat rocznych (art. 238 k.c.). Artykuł 71 ust. 1 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.”) rozszerza ten obowiązek, nakładając na użytkownika wieczystego konieczność poniesienia także pierwszej opłaty. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz wysokość udzielonych bonifikat, a także sposób zapłaty tych opłat, jest ustalana w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 73 ust. 5 u.g.n.). Zarówno pierwsza opłata, jak i opłaty roczne są ustalane w odniesieniu do ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 1 u.g.n.), a punktem wyjścia do ustalenia ceny nieruchomości jest jej wartość (art. 67 ust. 1 u.g.n.) ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 7 u.g.n.). Jest zasadą, że cenę nieruchomości ustala się w przetargu (art. 37 ust. 1 i art. 67 ust. 2 u.g.n.). W wypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach (art. 67 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 2 u.g.n.). Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 do 25% ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 2 u.g.n.). Natomiast wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi co do zasady 3% ceny nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.).

Zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n., opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Jednakże ich uiszczanie, wysokość i terminy płatności nie zależą od woli stron, lecz zostały precyzyjnie ustalone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji. W razie zakwestionowania przez użytkownika wieczystego dokonanej aktualizacji, postępowanie w tym zakresie może składać się z trzech etapów (art. 78 - 80 u.g.n.). W każdym z tych etapów ciężar dowodu istnienia podstaw do dokonania aktualizacji spoczywa na organie reprezentującym publicznego właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

W pierwszym etapie następuje wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty, zawierające jednocześnie ofertę tej opłaty w nowej wysokości. Wypowiedzenie opłaty w dotychczasowej wysokości, związane ze zmianą wartości nieruchomości (art. 77 ust. 1 zdanie 1 *in fine* u.g.n.), może być dokonane do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, za który ma obowiązywać opłata w nowej wysokości.

W drugim etapie dochodzi do postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym wywołanego wnioskiem użytkownika kwestionującym wypowiedzenie. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości o ustalenie, że aktualizacja opłaty w wypowiedzeniu jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona, ale w innej wysokości. Złożenie takiego wniosku powoduje, że rozstrzygnięcie w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty należy do samorządowego kolegium odwoławczego, a do czasu takiego rozstrzygnięcia użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w dotychczasowej wysokości. Postępowanie kończy się ugodą albo orzeczeniem kolegium o oddaleniu wniosku albo o ustaleniu opłaty w nowej wysokości.

Trzeci etap aktualizacji stanowi postępowanie przed sądem powszechnym, wywołane sprzeciwem użytkownika wieczystego wobec orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Postępowanie to może zakończyć się ugodą albo orzeczeniem w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) w art. 77 u.g.n. zmieniła ust. 1 i dodała ust. 2a. Zgodnie z art. 77 ust. 1 zdanie 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. 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 (art. 77 ust. 2a zdanie pierwsze u.g.n.). Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które

powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach (art. 77 ust. 2a zdanie drugie u.g.n.). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (art. 77 ust. 2a zdanie trzecie u.g.n.).

Sąd Okręgowy podkreślił, że z art. 77 ust. 2a u.g.n. wynika jednoznacznie, iż w pierwszym roku od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi wówczas opłatę w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty. Niejednoznaczne są natomiast regulacje zamieszczone w zdaniu 2 i 3 art. 77 ust. 2a u.g.n.

Artykuł 77 ust. 2a u.g.n. reguluje wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś w trzecim roku opłata jest równa w kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka), jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W trzecim roku opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki. W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji. Oznacza to, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza mianowicie to, co wynika ze zdania drugiego.

Przyjmując zatem, że dotychczasowa opłata roczna w 2011 r. wynosiła 400 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji i skutecznie wypowiedziana w 2011 r. wynosi 1 000 zł, w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości:

- opłata roczna za 2012 r. (pierwszy rok od aktualizacji) wynosi 800 zł (400 zł x 2);
- opłata roczna za 2013 r. (drugi rok od aktualizacji) wynosi 900 zł (800 zł + 100 zł);
- opłata roczna za 2014 r. (trzeci rok od aktualizacji) wynosi 1 000 zł (900 zł + 100 zł).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne, jak w uchwale.