

POSTANOWIENIE

16 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska

na posiedzeniu niejawnym 16 lipca 2025 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa K. spółki akcyjnej w P.
przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Pińczowskiemu
o zapłatę,
na skutek skargi kasacyjnej K. spółki akcyjnej w P.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie
z 20 września 2023 r., I AGa 367/21,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**
- 2. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od doręczenia powodowi odpisu niniejszego postanowienia, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

[dr]

UZASADNIENIE

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna

jest oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 k.p.c.). Obowiązkiem skarżącego jest sformułowanie i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w nawiązaniu do powyższych przesłanek, a rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wynika z oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Powód wniósł o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na występowanie w sprawie istotnych zagadnień prawnych (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.), sprowadzających się do konieczności rozstrzygnięcia: 1) „czy świadczenie pieniężne, jakim jest wynagrodzenie roczne z tytułu użytkowania wieczystego, jako prawa rzeczowego ustanowionego w celu uzyskania przez przedsiębiorcę dostępu do złoża kopaliny oraz jego zagospodarowania, może zostać uznane za nienależne w rozumieniu art. 410 § 1-2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w tej części, w której pierwotnie stanowiło wynagrodzenie Skarbu Państwa reprezentowanego przez starostę za czerpanie pożytków w postaci wydobywania kopaliny ze złoża, a którego (alternatywnie): (i) cel przestał być możliwy do osiągnięcia z dniem 1 stycznia 2012 r., tj. chwilą objęcia ww. złoża kopaliny prawem własności górniczej Skarbu Państwa na gruncie art. 10 ust. 1 ustawy z 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 633; dalej - pr.g.g.), (ii) podstawa świadczenia odpadła na gruncie art. 232 § 1 k.c. w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7a w zw. z art. 21 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, dalej - u.g.n.), jako odrębnego od nieruchomości gruntowej przedmiotu prawa własności, niemożliwego do oddania przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste; (iii) podstawa świadczenia wygasła (brak zobowiązania) na gruncie art. 475 § 1 k.c., w związku z niezawinioną przez dłużnika następczą niemożliwością świadczenia, będącą skutkiem braku podstawy prawnej do oddania przez Skarb Państwa, reprezentowany przez starostę, złoża kopaliny objętego własnością górniczą Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej”; 2) „czy w granicach swobody umów, mając na uwadze społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa lub zasady współżycia społecznego oraz na gruncie art. 23 ust. 1 pkt 7a w zw. z art. 21 u.g.n. uprawnione jest zawarcie z osobą trzecią i wykonywanie przez Skarb Państwa, reprezentowany przez starostę, takiej części

umowy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której przedmiotem jest m.in. użytkowanie wieczyste złoża kopaliny lub innego składnika niewchodzącego w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, oraz czerpanie z tego tytułu pożytków cywilnych w postaci wynagrodzenia rocznego, w sytuacji objęcia ww. złoża kopaliny prawem własności górniczej Skarbu Państwa na gruncie art. 10 ust. 1 Prawa geologicznego i górniczego”.

Zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa, powołanie się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego jako na przesłankę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wymaga określenia problemu o charakterze abstrakcyjnym, nierozstrzygniętego w dotychczasowym orzecznictwie i wymagającego pogłębionej wykładni. Skarżący powinien to zagadnienie sformułować oraz przedstawić argumentację jurydyczną uzasadniającą tezę o możliwości rozbieżnych ocen prawnych w związku ze stosowaniem przepisów, na tle których ono powstało. Zagadnienie powinno być ponadto „istotne” z uwagi na wagę problemu interpretacyjnego, którego dotyczy dla systemu prawa. Skoro jednak skarga kasacyjna jest wnoszona w konkretnej sprawie, to zarówno charakter rozpoznawanego roszczenia, jak i ustalony przez sądy *meriti* stan faktyczny, którym Sąd Najwyższy byłby związany (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.), musi pozostawać w związku z przedstawionym przez skarżącego zagadnieniem prawnym i pozwalać na jego rozstrzygnięcie.

Problemy sformułowane przez powoda nie mają cech określonych wyżej. Nie ma wątpliwości co do tego, że prawo użytkowania wieczystego systemowo lokuje się między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. W kształcie nadanym mu ustawą z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159), a następnie ustawą z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, art. 25) i wreszcie ustawą o gospodarce nieruchomościami jest prawem ustanawianym dla realizacji oznaczonego celu gospodarczego i jemu podporządkowanym, co oznacza, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinna określać sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego (art. 239 § 1 k.c.). Szczegółowy sposób, w jaki użytkownik wieczysty ma korzystać z nieruchomości musi określać umowa, w której należy zawrzeć postanowienia na temat m.in. celów,

na które nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, rodzaju budynków lub urządzeń, które na niej mają być wzniesione oraz terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych, jeśli na takie cele nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste (art. 239 k.c.). Zawarcie umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste na rzecz konkretnego podmiotu sprawia, że przez czas, na który prawo to zostało ustanowione będzie on mógł korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, nabędzie na własność wzniesione na niej budynki i urządzenia, może obciążyć ustanowione prawo oraz rozporządzić nim, pobierać z niego korzyści.

Za ustalony można uznać pogląd, że konstrukcja użytkowania wieczystego obejmuje pewne elementy obligacyjne (zob. uchwały Sądu Najwyższego: z 8 lutego 1994 r., III CZP 188/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 169, z 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 209; wyroki Sądu Najwyższego: z 13 grudnia 1990 r., III ARN 34/90, OSNC 1992, nr 5, poz. 82, z 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSN 2000, nr 6, poz. 121) oraz obowiązek realizowania przez użytkownika wieczystego ustalonego z właścicielem celu ustanowienia prawa (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, z 22 marca 2019 r., I CSK 101/18).

Powód nabył użytkowanie wieczyste gruntów, w związku z korzystaniem z których dochodzi roszczenia z mocy prawa (5 grudnia 1990 r.), w związku z wejściem w życie przepisów ustalających takie tytuły dla przedsiębiorstw zarządzających nimi przed transformacją ustrojową. W takich przypadkach cel użytkowania wieczystego określany ma być na podstawie sposobu korzystania z nieruchomości, z uwzględnieniem zatem charakteru gruntu i sposobu władania nim (art. 221 ust. 3 u.g.n.).

Charakterystyka opłat za użytkowanie wieczyste, przesłanek decydujących o ich wysokości i o zmianie wysokości, przedstawiona została w wyroku z 22 listopada 2024 r., II CSKP 2166/22. Sąd Najwyższy wyjaśnił w nim, że według art. 72 w związku z art. 67 i art. 150 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowią określony procent ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości rynkowej. W ustawie o gospodarce nieruchomościami

sprecyzowany został sposób oznaczenia rynkowej wartości nieruchomości, a wybór najwłaściwszej spośród różnych metod jej oszacowania pozostawiono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (art. 77 ust. 3 w związku z art. 78 ust. 1 i art. 152-159 u.g.n.). Materialnoprawne kryterium usprawiedliwiające podwyższenie lub obniżenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zostało określone ustawowo, w sposób nawiązujący do przesłanek decydujących o jej pierwszym naliczeniu. Do zmiany stawki opłaty rocznej dochodzi na mocy oświadczeń stron stosunku użytkowania wieczystego, a zatem właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego. Ustawodawca nie przyznał organom administracji ani sądom powszechnym własnych i niezależnych od woli stron kompetencji prawokształtujących, których wykorzystanie mogłoby spowodować zmiany w zakresie uzgodnionych przez same strony obowiązków użytkownika wieczystego i odpowiadających im uprawnień właściciela nieruchomości do pobierania opłat za korzystanie z gruntu przez ich podniesienie lub obniżenie. Tego rodzaju kompetencje najpierw dla organu administracji - samorządowego kolegium odwoławczego, a ewentualnie następnie dla sądu powszechnego, otwierają się nie wcześniej niż po złożeniu przez właściciela oświadczenia o określeniu wysokości opłaty na kolejny okres związania umową i zakwestionowaniu tego oświadczenia przez użytkownika wieczystego we wniosku, którego adresatem jest samorządowe kolegium odwoławcze. Do zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może dojść przez zaakceptowanie wypowiedzenia jej wysokości lub też przez administracyjną (postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym) lub następczą sądową (postępowanie sądowe w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego) kontrolę zasadności wypowiedzenia (art. 78-81 u.g.n.). Sąd nie może kontrolować zasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w innym postępowaniu niż postępowanie zainicjowane wniesieniem sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. W art. 78 ust. 4 zdanie drugie u.g.n. ustawodawca stwierdził, że w przypadku niezłożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu.

Według art. 81 ust. 1 u.g.n. użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 22 marca 2019 r., I CSK 101/18, określając przeznaczenie nieruchomości w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego, obie strony tej czynności powinny uwzględnić obowiązywanie przepisów prawa publicznego i cywilnego, tak jak wyznaczają one właścicielowi granice korzystania z jego prawa własności, tak będą je bowiem wyznaczać także użytkownikowi wieczystemu (art. 140 k.c.). Użytkownik wieczysty, który chce zrealizować inwestycję planowaną na nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste, musi liczyć się z koniecznością uzyskania wymaganych prawem publicznym pozwoleń. Jeżeli zatem ustawodawca, przez zmianę regulacji odnoszącej się do eksploatacji złoża kopalin, ograniczy możliwości korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego, to tym ograniczeniom musi poddać się zarówno użytkownik wieczysty, jak i właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego). Przedmiotem użytkowania wieczystego jest grunt o określonych właściwościach i przeznaczeniu, nie zaś bezpośrednio kopaliny. Aktualizujący się ze względu na decyzję ustawodawcy obowiązek regulowania pewnych opłat od wydobywania kopalin z gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym, powstaje obok tego obowiązku, który dotyczy bezpośrednio opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Skoro zatem powód nie dążył na określonej ustawowo (art. 81 u.g.n.) i znanej sobie drodze do zaktualizowania stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, to po upływie terminu, w którym powinien złożyć stosowny wniosek, był zobowiązany do świadczenia pozwanemu opłaty rocznej za

użytkowanie wieczyste gruntu w ustalonej umownie wysokości. Świadczenie spełnione w takich okolicznościach i na podstawie umowy nie jest nienależne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398⁹ § 1 i 2 k.p.c. oraz – co do kosztów postępowania – art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1935), orzeczono jak w postanowieniu.

[SOP]

[dr]

[r.g.]