



Sygn. akt I CSK 543/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta W.
przeciwko Instytutowi (...) z siedzibą w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 13 grudnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 15 lutego 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Prezydent m. W. wniósł o zasądzenie od I. w W. kwoty 432 955,71 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot: 145 229,12 zł od 3 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 145 229,12 zł od 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz 142 497,47 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. Ustalił, że z dniem 5 grudnia 1990 r. I. w W. (obecnie: I.) nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w W. przy ul. P. o powierzchni 27 248 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 21 w obrębie 1-08-10 i numerem księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W.. Decyzją Prezydenta m. W. ustalono z dniem 1 stycznia 2007 r. wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącą 3% jej wartości oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 53,40 zł/m² z zastrzeżeniem, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej należna jest od części nieruchomości gruntowej wykorzystywanej wyłącznie do działalności gospodarczej, płatna do 31 marca każdego roku bez odrębnego wezwania na konto Zarządu Mienia Skarbu Państwa.

I. zajmuje się m.in. prowadzeniem badań naukowych i prac rozwojowych w obszarze przetwórstwa przemysłowego surowców niemetalicznych oraz niezwiązanym z działalnością badawczą wynajmem wolnych powierzchni i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Od 2007 r. Instytut terminowo uiszczał opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego wyżej gruntu, a ich wysokość ustalona w sposób analogiczny również w latach 2013-2015 i sposób ustalania opłat nie były kwestionowane przez Urząd Wojewódzki w W.. Powierzchnia gruntu użytkowanego przez Instytut na cele prowadzenia działalności innej niż badawcza została ustalona na podstawie dokonania szczegółowych obmiarów przez służby techniczne Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie oraz wynikała z zawartych umów najmu.

Z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za lata 2013-2015 Instytut dokonał następujących wpłat: w dniu 28 marca 2013 r. kwoty 128 165 zł, w dniu 28 marca 2014 r. kwoty 128 165 zł oraz w dniu 27 marca 2015 r. kwoty 139 957 zł.

W październiku 2015 r. Urząd Wojewódzki w W. zażądał od Instytutu dodatkowych wyjaśnień w sprawie sposobu wyliczania wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w latach 2013-2015. Pismem z 11 grudnia 2015 r. Instytut poinformował Urząd, że opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

za poszczególne lata zostały wyliczone od powierzchni gruntów wykorzystywanych wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, w tym za lata 2013-2015 - od powierzchni gruntu pod budynkami związanymi z działalnością inną niż naukowa oraz powierzchni gruntu wydzierżawionych parkingów.

Pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa poinformował Instytut, że na podstawie art. 20 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (obecnie jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 1350 ze zm. - dalej: „u.i.b.”) została ustalona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za część nieruchomości, która wykorzystywana jest wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 powołanej ustawy, wskazując, że opłatę za rok 2013 wyliczono w kwocie 273 394,12 zł, za rok 2014 w kwocie 273 394,12 zł oraz za rok 2015 w kwocie 282 454,47 zł. Wysokość opłat została ustalona na podstawie danych zawartych w piśmie Prezydenta m. W. z dnia 6 grudnia 2006 r. oraz powierzchni wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 powołanej ustawy, podanej w oświadczeniu Instytutu z dnia 11 grudnia 2015 r. Opłaty obliczone zostały proporcjonalnie do powierzchni udziału w gruncie związanym z częścią powierzchni budynków wykorzystywaną przez Instytut do prowadzenia działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy, tj. powierzchni użytkowej, zabudowy i powierzchni budynków przeznaczonej na wynajem, co uzasadniać miała - zdaniem Zarządu Mienia Skarbu Państwa - celowościowa wykładnia przepisu art. 20 u.i.b.

Pismem datowanym na dzień 13 stycznia 2016 r., doręczonym w dniu 20 stycznia 2016 r., Zarząd Mienia Skarbu Państwa wezwał I. do zapłaty zaległej kwoty 512 727,91 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za każdy dzień zwłoki od daty wystawienia wezwania do zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w W. przy ul. P. I. zakwestionował wysokość i sposób wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wskazując, że wykonał swoje zobowiązania do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste, a także, iż brak jest podstawy prawnej wyliczenia należności w sposób wskazany przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm. - dalej: „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, które wnosi się przez cały czas trwania użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku z góry. Jak stanowi art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe wynosi 3%, natomiast z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe na niezarobkową działalność badawczo-rozwojową - 0,3% ceny nieruchomości gruntowej. Natomiast art. 20 u.i.b. stanowi, że instytut jest zwolniony z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, tj. innej niż: prowadzenie badań naukowych i prac rozwojowych, przystosowywanie wyników badań naukowych i prac rozwojowych do potrzeb praktyki, wdrażanie wyników badań naukowych i prac rozwojowych. Przytoczony przepis jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 72 ust. 3 u.g.n. i znajduje zastosowanie w sprawie.

Spór w sprawie dotyczył rozstrzygnięcia, w jaki sposób (przy użyciu jakiej metody) powinna zostać obliczona opłata roczna za użytkowanie wieczyste przez pozwanego gruntu w części, w jakiej pozwany nie jest ustawowo zwolniony od jej uiszczenia.

Przepisy regulujące opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter *iuris cogentis*, zaś sama opłata stanowi element konstrukcyjny treści stosunku użytkowania wieczystego. Na gruncie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata ma charakter cywilnoprawny. Wskazany przez powoda sposób obliczenia wysokości opłaty rocznej nie jest zgodny z dyspozycją art. 20 ust. 1 u.i.b., w którym ustawodawca zwalnia instytuty badawcze z obowiązku uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, zastrzegając jednocześnie istnienie po stronie instytutu takiego obowiązku w odniesieniu do części gruntów wykorzystywanych wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, a więc innej niż naukowa. Przedmiotem regulacji nie jest zatem sposób obliczania wysokości opłaty. Powołany przepis nie uzasadnia

zmiany przez powoda sposobu obliczenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu poprzez ustalenie stosunku udziału powierzchni wykorzystywanej przez pozwany Instytut na prowadzenie działalności gospodarczej (wynajem oraz miejsca parkingowe) w stosunku do powierzchni całej użytkowanej przez pozwanego nieruchomości gruntowej, z zastosowaniem ceny 1 m² gruntu (53,40 zł/m²) oraz stawki procentowej (3%), wynikających z decyzji Prezydenta m. W. z dnia 6 grudnia 2006 r. Dokonanie obliczenia opłaty wskazaną metodą nie ma podstawy prawnej, co uzasadniało oddalenie powództwa.

Na skutek rozpoznania apelacji wniesionej przez powoda Sąd Apelacyjny w (...), wyrokiem z dnia 15 lutego 2018 r., zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 lipca 2016 r. w ten sposób, że: a) w punkcie pierwszym zasądził od I. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta miasta W. kwotę 432 955,71 zł z ustawowymi odsetkami, w tym odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot: - 145 229,12 zł od dnia 3 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; - 145 229,12 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty; - 142 497,47 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty; b) w punkcie drugim w ten sposób, że zasądził od I. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 14 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; c) w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazał pobrać od I. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. kwotę 21 648 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu (pkt I); zasądził od I. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej (pkt II) oraz nakazał pobrać od I. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. kwotę 21 648 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji (pkt III).

Uznał, że Sąd Okręgowy co do zasady prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne. Uzupełniając przyjął, że w decyzji z dnia 31 marca 1998 r., która stwierdzała nabycie z mocy prawa przez pozwany Instytut użytkowania wieczystego, nie wskazano opłaty rocznej. Dopiero w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r., ustalono wysokość stawki procentowej opłaty rocznej oraz podano wysokość opłaty za jeden metr kwadratowy z zastrzeżeniem, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego należna jest od części nieruchomości gruntowej

wykorzystywanej wyłącznie do działalności gospodarczej. Sąd drugiej instancji za uzasadniony uznał zarzut, że wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego do akt sprawy nie został załączony dokument z obmiarów powierzchni gruntu użytkowanego przez pozwany Instytut ani zawarte umowy najmu, mimo że pozwany powoływał się na te dokumenty.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, bliżej wyjaśnionym w pisemnym uzasadnieniu wyroku, wątpliwości budzi przyjęty przez pozwanego sposób obliczenia wysokości należnej opłaty, przy czym z załączonej do akt przedprocesowej korespondencji między stronami wynika, że pozwany w różny sposób wyjaśniał zasady obliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013-2015. Nie budzi natomiast wątpliwości, że pozwany wyliczył należne opłaty zgodnie z wyjaśnieniami z pisma z dnia 11 grudnia 2015 r. Natomiast powód w piśmie z dnia 4 stycznia 2016 r. w oparciu o uzyskane od pozwanego Instytutu dane wyliczył odpowiednio opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2015 rok na kwotę 282 454,47 zł, a za lata 2014-2013 w kwotach po 273 394,12 zł. W pierwszej kolejności powód ustalił udział powierzchni wynajmowanej w budynkach (1861 m²) w stosunku do powierzchni wszystkich budynków posadowionych na nieruchomości (8038 m²). Udział ten wyniósł 0,231639711. Następnie powierzchnię całej działki objętej użytkowaniem wieczystym (20 317 m²) pomniejszono o powierzchnię wydzierżawioną innym podmiotom na parkingi, od której wyliczono już stosowną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (538,18 m² - za lata 2013, 2014 oraz 759 m² za rok 2015). Kolejnym krokiem było ustalenie powierzchni udziału w pozostałej części nieruchomości (pomniejszonej o wydzierżawione parkingi) i do tak wyliczonej powierzchni 4581,56 m² zastosowano stawkę 53,40 zł/m².

Rozstrzygnięcia wymaga zatem, który z przedstawionych powyżej sposobów wyliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest prawidłowy, co miało bezpośrednie przełożenie na ocenę zasadności powództwa.

W decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. nie ustalono opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, określono jedynie stawkę procentową oraz wartość nieruchomości i na podstawie tych danych podano stawkę za 1 m² wynoszącą 53,40 zł/m², dzięki czemu w przyszłości w razie podjęcia „innej działalności”, o której mowa

w art. 2 ust. 4 u.i.b., przez Instytut można było ustalić właściwą opłatę. W sytuacji, w której instytut badawczy podejmuje działalność „inną” niż określoną w art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy, powstaje obowiązek uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za część gruntów wykorzystywanych wyłącznie do tej działalności, przy czym w samej ustawie brak jest wskazówek, jak ustalać taką powierzchnię.

Pozwany I. prowadził „inną” działalność polegającą na wydzierżawieniu części terenu na parkingi oraz wynajęciu części powierzchni użytkowej budynków. W odniesieniu do wydzierżawionych na parkingi części gruntów strony były zgodne co do sposobu ustalenia opłaty. Stanowiła ona iloczyn powierzchni wydzierżawionej oraz ustalonej w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. stawki 53,40 zł/m². Wątpliwości pojawiły się natomiast co do sposobu ustalenia wysokości opłaty w związku z wynajęciem części powierzchni użytkowej budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (powierzchnia wynajętych budynków wynosiła 1861,92 m²).

Sposób obliczenia opłaty, jaki zastosował pozwany i na podstawie którego ustalił wysokość wpłaconych przez siebie opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013-2015, jest nieprawidłowy. Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n., opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej w oparciu o art. 67 tej ustawy. Opłata ustalona w oparciu o określoną przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości odnosi się zatem pośrednio do gruntu i jego powierzchni, która ma bezpośrednie przełożenie na ustaloną wartość gruntu; cena gruntu jest bowiem m.in. wypadkową jego powierzchni. Taki sposób obliczania opłaty przyjęto też w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. Ustalono w niej wartość całej nieruchomości gruntowej (48 501 985 zł), następnie ustalono wartość jednego metra kwadratowego tej nieruchomości (48 501 985 zł podzielono przez powierzchnię nieruchomości, czyli 27 248 m²), a następnie do ustalonej wartości jednego metra kwadratowego (1 708,02 zł) zastosowano stawkę procentową 3%, co w sumie dało 53,40 zł za jeden metr kwadratowy. Ustalona w decyzji cena dotyczyła metra kwadratowego gruntu, a nie powierzchni budynków.

Natomiast strona pozwana nie przyjęła do wyliczenia opłaty powierzchni gruntu, ale powierzchnię użytkową budynków, które są na tym gruncie posadowione. Taki sposób obliczenia należnej opłaty jest nieprawidłowy, gdyż odrywa się od faktycznej powierzchni nieruchomości. Zastosowany przez pozwanego sposób ustalenia opłaty (iloczyn wynajętej powierzchni użytkowej budynków i wskazanej ceny metra 53,40 zł/m²) prowadził do tego, że wysokość opłaty uzależniona była nie od powierzchni gruntu, lecz od powierzchni użytkowej budynków. Nie ma podstaw prawnych, aby ustalać opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu tylko na podstawie powierzchni użytkowej budynków wykorzystywanych na działalność określoną w art. 2 ust. 4 u.i.b.

Nieprawidłowe było także wyliczenie opłaty przez pozwanego przedstawione w piśmie z dnia 19 stycznia 2016 r., w którym obliczono udział powierzchni wynajętej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej całych budynków (0,3153), a następnie ustalono, jakiej powierzchni odpowiada ten udział w powierzchni zabudowy tych budynków. Taki sposób obliczenia opłaty odrywa się od powierzchni całej nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. Tymczasem opłata z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy całej nieruchomości, a zatem nie ma podstaw, aby część powierzchni przeznaczoną pod inną działalność liczyć tylko od powierzchni zabudowy budynków, która stanowi jedynie fragment całej nieruchomości. Użytkowanie wieczyste dotyczy całej działki, a posadowione na niej budynki stanowią jej części składowe. Nie można więc zawężać powierzchni tylko do powierzchni zabudowy, gdyż nie ustanowiono odrębnej nieruchomości budynkowej. Ponadto konsekwencją wynajęcia części powierzchni użytkowej w budynku jest możliwość korzystania przez najemcę także z nieruchomości gruntowej, a nie tylko powierzchni położonej pod budynkiem. Taki sposób ustalenia opłaty powodowałby rażące pokrzywdzenie podmiotu oddającego grunt w użytkowanie wieczyste.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, metoda ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste części gruntu powinna być wspólna we wszystkich sytuacjach i stosowana niezależnie od wielkości działki i posadowionych na niej budynków i nie powinna powodować rażącego pokrzywdzenia żadnej ze stron. Warunki te spełnia metoda zastosowana przez powoda, która oparta jest na proporcjonalnym

odniesieniu wynajętej powierzchni użytkowej budynków do powierzchni działki. Sąd podkreślił, że prawo użytkowania wieczystego ustanowione zostało na nieruchomości zabudowanej. Budynek stanowi część składową nieruchomości, a zatem opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna uwzględniać, że na nieruchomości jest wzniesiony budynek. Jeżeli przedmiotem gospodarczej działalności instytutu jest wynajęta część budynku, to należy ustalić proporcjonalnie, jaka część gruntu odpowiada tej powierzchni wynajętej. Metoda zastosowana przez powoda wobec braku w przepisach ustawy innych, wiążących wskazówek co do sposobu ustalenia części nieruchomości przeznaczonej na inną działalność jest najlepszym i najbardziej precyzyjnym sposobem ustalenia tej powierzchni. Zgodnie z tym sposobem obliczeń, należało najpierw ustalić, jaki jest udział powierzchni wynajętej w odniesieniu do powierzchni użytkowej wszystkich budynków posadowionych na nieruchomości, czyli jaką powierzchnią użytkową dysponował na swoje potrzeby Instytut i jaką część tej powierzchni przeznaczył na inną działalność. W dalszych obliczeniach odnoszono ustalony udział do powierzchni całej działki objętej użytkowaniem wieczystym (po odliczeniu powierzchni wydzierżawionej na parkingi, co pozwalało uniknąć podwójnego obciążenia instytutu opłatą z tytułu użytkowania). Uzyskaną w ten sposób powierzchnię pomnożono przez wskazaną w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. cenę jednego metra kwadratowego (53,40 zł/m²) i ustalono, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013 wynosi kwotę 273 394,12 zł, za rok 2014 kwotę 273.394,12 zł oraz za rok 2015 kwotę 282 454,47 zł. Wpłacane przez pozwanego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie pokryły więc całości zobowiązania, a tym samym pozwany powinien uiścić dodatkowo kwotę 432 955,71 zł.

Ponieważ zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się przez cały czas trwania użytkowania wieczystego w terminie do 31 marca każdego roku z góry, pozwany Instytut był w zwłoce w zapłacie części tych opłat od dnia 3 kwietnia 2013 r. co do kwoty 145 229,12 zł, od dnia 1 kwietnia 2014 r. co do kwoty 145 229,12 zł oraz od dnia 1 kwietnia 2015 r. co do kwoty 142 497,47 zł, co uzasadniało

zasądzenie odsetek ustawowych, w tym odsetek za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, że podniesione w apelacji zarzuty są zasadne, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) zaskarżył w całości skargę kasacyjną pozwany. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 20 u.i.b. polegające na błędnej jego wykładni w zakresie, w jakim Sąd drugiej instancji zastosował interpretację rozszerzającą tego przepisu oraz niewłaściwe jego zastosowanie poprzez pominięcie, iż zdanie drugie przedmiotowego przepisu wyraźnie i całościowo wskazuje zakres ustawowego wyłączenia. Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i rozstrzygnięcie sprawy co do jej istoty. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznanie skargi kasacyjnej należy poprzedzić ogólną uwagą, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego w sprawie jest uzależnione od dokonania wykładni przepisu lub przepisów prawa materialnego mających zastosowanie do oceny zgłoszonego w sprawie żądania. Tymczasem Sąd Apelacyjny odniósł się do różnych wariantów obliczeń opłat rocznych należnych co do zasady stronie powodowej jako właścicielowi nieruchomości gruntowej oddanej pozwanemu I. w użytkowanie wieczyste i ostatecznie przyjął za prawidłowy wariant zastosowany przez stronę powodową. Sąd, wskazując przyczyny uwzględnienia stanowiska prezentowanego w sprawie przez stronę powodową, nie dokonał jednak wykładni przepisu art. 20 ust. 1 u.i.b., który w związku z odpowiednimi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. art. 71 ust. 1 i 4 oraz art. 72 ust. 1 i 3 miał zastosowanie do oceny zgłoszonego żądania. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie można więc wyprowadzić ogólnego, niezależnego od okoliczności rozpoznanej sprawy stanowiska co do wykładni tych

przepisów, jak należy obliczyć wysokość opłaty rocznej należnej właścicielowi nieruchomości od użytkownika wieczystego będącego instytutem badawczym, jeżeli działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., prowadzi on w budynkach usytuowanych na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste. Z tej przyczyny ocena zarzutu skargi kasacyjnej naruszenia art. 20 ust. 1 u.i.b. odnosi się do tych argumentów, które wskazał Sąd Apelacyjny dla uzasadnienia wydanego przez siebie rozstrzygnięcia.

Oceny zarzutu skargi kasacyjnej nie można dokonać bez odniesienia się do podstawowych cech konstrukcji prawa użytkowania wieczystego uregulowanego obecnie przede wszystkim w przepisach kodeksu cywilnego oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 233 k.c., użytkowanie wieczyste, które może powstać na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jest prawem rzeczowym, którego istota polega na tym, że użytkownik wieczysty może - z wyłączeniem innych osób - korzystać z gruntu, na którym ustanowiono użytkowanie wieczyste, oraz rozporządzać tym prawem. Uprawnienia do korzystania z gruntu i do rozporządzania użytkowaniem wieczystym przysługują użytkownikowi wieczystemu w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz przez umowę, którą zawarł z właścicielem. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 k.c.). Przy czym, jak stanowi art. 235 § 2 k.c., przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W przyjętej na gruncie tego przepisu konstrukcji prawo użytkowania wieczystego gruntu jest prawem nadrzędnym wobec prawa własności gruntu. W ramach stosunku prawnego łączącego użytkownika wieczystego z właścicielem gruntu, użytkownik wieczysty przez czas trwania tego prawa ma obowiązek uiszczać opłatę roczną (art. 238 k.c.).

Z powyższych regulacji, określających najważniejsze cechy prawa użytkowania wieczystego, wynika, że opłata roczna, jaką ma obowiązek uiszczać użytkownik wieczysty właścicielowi gruntu, jest opłatą za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach określonych w art. 233 k.c. Konstrukcyjnie opłata ta nie jest natomiast powiązana z korzystaniem przez użytkownika wieczystego z powierzchni budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Opłata należy się natomiast także od powierzchni gruntu zajmowanego przez posadowione na nim budynki stanowiące własność użytkownika wieczystego. W takim bowiem zakresie użytkownik wieczysty jako właściciel tych budynków korzysta również z gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste.

Do takiej interpretacji skłania także analiza przepisów szczegółowo określających sposób ustalania wysokości opłat rocznych zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n., za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Natomiast art. 72 ust. 1 u.g.n. stanowi, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Budynki oraz ich powierzchnie wpływają na cenę całej nieruchomości, ale nie są uwzględniane przy obliczaniu opłat rocznych, gdyż tu uwzględnia się tylko cenę gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Wysokość stawek procentowych uwzględnianych przy obliczaniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i jest zróżnicowana od 0,3% ceny do 3% ceny (por. art. 72 ust. 3 u.g.n.).

W stosunku do tego ostatniego przepisu art. 20 ust. 1 u.i.b. stanowi - jak zasadnie przyjął Sąd Apelacyjny - przepis szczególny stanowiąc, że instytut jest zwolniony z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, tj. działalności innej niż wymienionej w art. 2 ust. 1-3 tej ustawy. Z przepisu tego wynika więc, że co do zasady instytuty badawcze, inaczej niż to wynika z art. 236 k.c. oraz art. 71 ust. 1 u.g.n., nie wnoszą opłat rocznych na rzecz podmiotów

wymienionych w tym przepisie, jeżeli grunt (jego część) jest wykorzystywany na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 1-3 u.i.b., lub jest wykorzystywany nie tylko na tę działalność. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez instytuty badawcze dotyczy więc tylko tej części gruntu wykorzystywanej wyłącznie na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b. Do tej części gruntu ma zastosowanie stawka opłaty rocznej w wysokości 3% ceny nieruchomości gruntowej przewidziana w art. 72 ust. 3 pkt u.g.n.

Z powyższych przepisów dotyczących zarówno konstrukcji prawnej prawa użytkowania wieczystego oraz szczegółowych zasad ustalania wysokości opłat rocznych wynika, że na ich wysokość ma wpływ cena nieruchomości gruntowej, ustalona zgodnie z art. 67 u.g.n., oraz wysokość stawki procentowej uzależniona od celu określonego w umowie, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W odniesieniu do instytutów badawczych prowadzących także działalność, o której mowa w art. 2 ust. 1 u.i.b., wysokość opłaty rocznej zależy także od części gruntu wykorzystywanej przez te instytuty na prowadzenie tej działalności.

Przepisy określające wysokość opłat rocznych, które zobowiązany jest uiszczać użytkownik wieczysty przez czas trwania jego prawa, w tym art. 71 ust. 1 i 4, art. 72 ust. 1 i 3 oraz art. 20 ust. 1 u.i.b., mają charakter bezwzględnie obowiązujący i powinny podlegać wykładni ścisłej, gdyż określają wysokość świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym na rzecz podmiotów publicznych będących właścicielami nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Określając wysokość tych opłat, nie można więc uwzględniać czynników, które nie wynikają z tych przepisów. W art. 20 ust. 1 u.i.b. ustawodawca posłużył się pojęciem „części gruntów” wykorzystywanych przez instytuty badawcze na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 tej ustawy. Dotyczy więc to powierzchni gruntu lub gruntów (działek wyodrębnionych geodezyjnie) oddanych w użytkowanie wieczyste faktycznie wykorzystywanych wyłącznie do tej działalności. Na wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie mogą wpływać czynniki zastosowane przez Sąd Apelacyjny, w tym współczynnik (udział) powierzchni wykorzystywanej w budynkach na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków posadowionych na

nieruchomościach odnoszony następnie do powierzchni pozostałej części gruntu z pominięciem tej części gruntu (parkingi), która jest wykorzystywana przez pozwanego na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b. Uwzględnienie tych czynników oznaczałoby bowiem, że na wysokość rocznych opłat należnych właścicielowi gruntu od użytkownika wieczystego będącego instytutem badawczym miałyby wpływ nie tylko powierzchnia gruntu wykorzystywana na działalność, o której mowa w art. 2 ust. 4 u.i.b., lecz pośrednio także wielkość powierzchni budynków niestanowiących własności właściciela gruntu, lecz użytkownika wieczystego. Zastosowanie tej metody prowadzi także do takiego skutku, że wysokość opłat rocznych ustalana byłaby także od części gruntów, które nie są wykorzystywane wyłącznie przez instytuty badawcze na działalność wskazaną w art. 2 ust. 4 u.i.b. Poza tym z powołanych wyżej przepisów nie wynikają również kryteria w postaci „spójności”, czy „rażącej dysproporcji”, którymi kierował się Sąd Apelacyjny rozstrzygając o zasadności żądania pozwu.

Z tych przyczyn, uznając za uzasadniony zarzut naruszenia art. 20 ust. 1 u.i.b., orzeczono, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.