



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Starosty Ostrowskiego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie
z 20 kwietnia 2021 r., I ACa 50/19,
w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty Ostrowskiego
przeciwko K. D.
o zapłatę,

**uchyła zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu
Okręgowego w Tarnobrzegu przez oddalenie powództwa w
pozostałym zakresie (pkt I. 2.) oraz rozstrzygającej o kosztach
postępowania za obie instancje (pkt I. 3., I. 4. i III) i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Rzeszowie do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Dariusz Dończyk Monika Koba Karol Weitz

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa- Starosta Ostrowski wniósł pozew przeciwko K. D., domagając się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 378 466,70 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 189 233,35 zł od 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 189 233,35 zł od 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty. Wyrokiem z 27 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 378 466,70 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 189 233,35 zł od 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 189 233,35 zł od 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że pozwany K. D. 26 stycznia 2013 r. został wpisany jako użytkownik wieczysty nieruchomości składającej się z działek: nr [...], nr [...]1, nr [...]2 oraz działek nr [...]3, nr [...]4, nr [...]5, nr [...]6, nr [...]7, nr [...]8, nr [...]9, nr [...]10, nr [...]11, nr [...]12 i nr [...]13, na podstawie wniosku z 8 stycznia 2013 r., w miejsce S. D. zmarłego w 2011 r. Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmującej działki nr [...], nr [...]1 nr [...]2, nr [...]3, nr [...]4, nr [...]5, nr [...]6, nr [...]7, nr [...]8, nr [...]9, nr [...]14, nr [...]10, nr [...]11, nr [...]15, nr [...]12, nr [...]13 ustaliło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kaliszu orzeczeniem z 3 lutego 2009 r. Powód poinformował pozwanego o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pismem z 3 lutego 2012 r. jako spadkobiercę S. D.. Zawiadomienie to doręczono pozwanemu 10 lutego 2012 r. Pozwany nie uiścił opłaty rocznej za 2015 r. i za 2016 r.. Powód wezwał pozwanego do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2015 r. pismem z 14 kwietnia 2013 r., które doręczono mu 20 kwietnia 2015 r. Pismem z 14 kwietnia 2016 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2016 r. Wezwanie to doręczono pozwanemu 19 kwietnia 2016 r. Decyzją z 31 marca 2016 r. Wielkopolski Konserwator Zabytków orzekł o wpisaniu do rejestru zabytków województwa [...] bryły i elewacji budynku dawnego Zarządu „W.” wraz z gruntem pod budynkiem przy ulicy [...] w mieście O.. Budynek ten znajduje się na działkach nr [...] i nr [...]1, których użytkownikiem

wieczystym jest pozwany. W wyniku prowadzonego przeciwko pozwanemu postępowania egzekucyjnego użytkowanie wieczyste działek nr [...]3, nr [...]4, nr [...]6. Nr [...]7, nr [...]8, nr [...]9, nr [...]14, nr [...]10, nr [...]11, [...]15, nr [...]12 i nr [...]13 zostało przeniesione na Gminę Miasto Ostrów Wielkopolski, po czym działki te zostały wyłączone do innej księgi wieczystej na podstawie wniosków z 26 października 2016 r., rozpoznanych kolejno w dniach 18 listopada 2016 i 22 listopada 2016 r.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, że w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków przysługuje mu 50 % bonifikaty od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Wskazał, że w 2015 r. nie obowiązywała żadna decyzja o wpisie do rejestru zabytków, dotycząca nieruchomości objętej postępowaniem, co oznacza, że pozwany miał obowiązek zapłacić opłatę za użytkowanie wieczyste za 2015 r. zgodnie z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 3 lutego 2009 r. Sąd uznał, że skoro decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków dotyczy jedynie elewacji i budynku wraz z gruntem, a nie wymienia numeru działki, na której on stoi, to oznacza, to, że dotyczy ona budynku w obrębi murów, a nie całej nieruchomości. Z wpisów do księgi wieczystej wynika, że budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, co oznacza, że decyzja [...] Konserwatora Zabytków nie daje pozwanemu prawa do bonifikaty, gdyż opłata za użytkowanie wieczyste dotyczy całej nieruchomości, podczas gdy decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków dotyczyła stanowiącego odrębną własność budynku (bryły i elewacji) i tak też została ujawniona w księdze wieczystej. Wskazując na przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, dalej jako „ustawa”) Sąd podniósł, że nieruchomość gruntowa to grunt z częściami składowymi. Z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Wynika z tego, że w przypadku użytkowania wieczystego nieruchomość gruntowa oznacza wyłącznie grunt, do którego decyzja o wpisie do rejestru zabytków nie odnosi się.

Według Sądu nie miał także racji pozwany, gdy powoływał się na zbycie w 2016 r. prawa użytkowania wieczystego, co dotyczyło części nieruchomości. W tym zakresie Sąd przyznał rację powodowi, który wskazał, że dla skuteczności

przeniesienia prawa użytkowania wieczystego decydujące znaczenie ma wpis do księgi wieczystej tego prawa, który zgodnie z art. 29 ustawy z 6 lipca 1982 r. o hipotece i księgach wieczystych ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku stanowiącego podstawę tego wpisu. Wynika z tego, że pozwany przestał być użytkownikiem wieczystym działek nr [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7, [...]9, [...]14, [...]10, [...]11, [...]15, [...]12, [...]13 z chwilą złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a nie – jak wskazywał pozwany – z dniem 7 lipca 2016 r.

Sąd ocenił, że zbycie to nie ma wpływu na obowiązek uiszczenia przez pozwanego opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2016 r. Nastąpiło ono po upływie terminu do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2016 r., gdyż termin uiszczenia tej opłaty upływa 31 marca każdego roku z góry za dany rok, podczas gdy wniosek o wpis zmiany podmiotu użytkowania wieczystego został złożony 26 października 2016 r. Roczna opłata za użytkowanie wieczyste za 2016 r. stała się wymagalna 1 kwietnia 2016 r. bez konieczności wzywania pozwanego do jej uiszczenia. Zgodnie z art. 71 ust. ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały czas trwania użytkowania wieczystego w terminie do 31 marca każdego roku z góry za dany rok. Pozwany powinien był zatem uiścić opłatę za użytkowanie wieczyste za 2016 r. do 31 marca 2016 r., a tym samym zbycie tego prawa po tej dacie nie mogło mieć wpływu na wymagalny już obowiązek pozwanego w tym przedmiocie. Brak w tej sytuacji podstaw do zastosowania art. 71 ust 6 ustawy, w którym przewidziano zmniejszenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do czasu jego trwania w razie jego wygaśnięcia, gdyż przepis ten nie dotyczy przypadku, gdy prawo użytkowania wieczystego jest przedmiotem obrotu, a tym samym nie dochodzi do jego wygaśnięcia.

Sąd zważył, że roczna opłata za użytkowanie wieczyste jest związana z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że obowiązku jej uiszczenia nie ma podmiot niebędący użytkownikiem wieczystym, jednak nie można pominąć tego, że w niniejszej sprawie przeniesienie użytkowania z pozwanego na inny podmiot nastąpiło w toku postępowania egzekucyjnego, co nie może zwalniać pozwanego od uiszczenia opłaty, która przed tym przeniesieniem była już wymagalna i powód miał prawo do jej egzekwowania od pozwanego. Opłaty za użytkowanie wieczyste mają

charakter opłat rocznych, a przepisy prawa nie przewidują ich zwrotu przez właściciela w razie przeniesienia użytkowania wieczystego. Oznacza to, że opłata jest należna za cały rok użytkowania wieczystego bez względu na to, ile czasu w ciągu roku prawo to faktycznie istniało.

Apelację od wyroku z 27 września 2018 r. wniósł pozwany. Sąd Apelacyjny w Rzeszowie wyrokiem z 20 kwietnia 2021 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 295 815,20 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 189 233,35 zł od 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 106 581,84 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i oddalił apelację w pozostałej części.

Sąd Apelacyjny przyjął wszystkie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za własne i uzupełniając je dodatkowo ustalił, że łączna powierzchnia działek tworzących nieruchomość będącą przedmiotem postępowania wynosi 10,2399 ha, przyjęta w orzeczeniu SKO z 3 lutego 2009 r. wartość jednego jej metra kwadratowego wynosi 61,60 zł. Sąd Apelacyjny uznał częściowo za zasadny zarzut apelacyjny pozwanego co do konieczności proporcjonalnego naliczenia opłaty za 2016 r. Podkreślił, że pozwany jest nadal użytkownikiem nieruchomości objętej księgą wieczystą KW[...], w skład której wchodzi obecnie działki nr [...]2, nr [...] i nr [...]1 o powierzchni: nr [...] – 0,0 297 ha, nr [...]1 – 0,132 ha i nr [...]2- 0,0354h, przy czym na działkach nr [...] i [...]1 stoi budynek wpisany do rejestru zabytków. Pozostałe działki zostały przeniesione do innej księgi wieczystej nr [...]. Co do zasady Sąd Apelacyjny podzielił wyrażone w judykaturze na gruncie wcześniejszego stanu prawnego stanowisko odnośnie do naliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie za dany rok w razie jego przejścia na inny podmiot W spornym w niniejszej sprawie okresie 2016 r. nie obowiązywał jeszcze art. 71 ust. 7 ustawy, który wszedł w życie 23 sierpnia 2017 r., stanowiący, że w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego, opłatę pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości 1 stycznia tego roku, za który obowiązuje opłata.

W poprzednim stanie prawnym Sąd Najwyższy opowiedział się za wykładnią celowościową i stwierdził, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. Za decydującej w tej mierze Sąd Najwyższy uznał treść art. 238 k.c., zgodnie z którym użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną (wyrok z 25 listopada 2010 r., I CSK 692/06). Za rozwiązaniem tym przemawiał przede wszystkim podzielny charakter świadczenia z tytułu opłaty oraz okoliczność, że stanowi ona wynagrodzenie (ekwiwalent) za korzystanie z nieruchomości (por. także wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13). Wprowadzenie normy art. 71 ust. 7 ustawy można uznać albo za potwierdzenie przez ustawodawcę odmienniej wykładni przyjmowanej w doktrynie, albo za zmianę regulacji. Powołując się na uzasadnienie projektu ustawy, która wprowadzała omawianą regulację, Sąd Apelacyjny ocenił, że nie była to tylko zmiana porządkująca, lecz zmiana dotychczasowej regulacji na przyszłość.

Opłata roczna stanowi wynagrodzenie uiszczane właścicielowi przez każdorazowego użytkownika wieczystego za możliwość korzystania z gruntu (w tym jego zabudowy) z wyłączeniem innych osób. Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik uiszcza ją przez czas trwania swego prawa. Oznacza to konieczność jej proporcjonalnego zmniejszenia w wypadku wygaśnięcia tego prawa (np. wskutek przekształcenia we własność) w ciągu roku. W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego zasadne było twierdzenie pozwanego co do naliczania opłaty za użytkowanie wieczyste w sposób proporcjonalny, przy czym to na pozwanym spoczywał ciężar dowodzenia (art. 6 k.c.) daty przejścia prawa wieczystego użytkowania. W toku postępowania egzekucyjnego prawo użytkowania wieczystego zostało przeniesione na Gminę Miasto Ostrów Wielkopolski, a objęte tym przeniesieniem działki zostały wyłączone do innej księgi wieczystej na podstawie wniosków z 26 października 2016 r. w dniach 18 listopada 2016 i 22 listopada 2016 r. Z tego względu Sąd przyjął 26 października 2016 r. jako datę graniczną do której należało zasądzić należność z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste dotyczące części działek. Ostatecznie zatem opłatę z tytułu użytkowania

wieczystego dotyczącą działek nadal objętych księgą [...], tj. nr [...]2, nr [...] i nr [...]1, w której pozwany figuruje jako użytkownik wieczysty należało uwzględnić za cały sporny 2016 r., co dało kwotę 3642,40 zł/6160 zł stawki przyjętej za 1 m² przy uwzględnieniu powierzchni trzech wymienionych działek tj. 0,0297 ha, 0,1320 ha, 0,0254 ha/ 1971m² x 61,60 zł = 1214213,6 x 3% zł = 3642/40 zł. Opłatę proporcjonalną za okres od 1 stycznia 2016 r. do 26 października 2016 r., tj. za 299 dni należało obliczyć w odniesieniu do pozostałej powierzchni łącznej działek, przeniesionych do innej księgi wieczystej, które nie wchodziły już w skład nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem pozostał pozwany, co dało kwotę 151 613,93 zł (102 399 m² dotychczasowej łącznej powierzchni nieruchomości – 1971m² x 61,60 zł = 6.186,364 x 3% = 185 590,94 zł. Proporcjonalnie 185 590,94 zł (366 dni = 507.07 zł/ za dzień x 299 dni od 101.2016r. do 26.10/2016 r. = 151613,93 zł).

W końcowym efekcie kwota opłaty za wieczyste użytkowanie wieczyste za 2016 r. wynosiła łącznie 155256,33 zł (151613,93 zł + 3 642,40 zł. Wobec faktu, że w 2015 r. pozwanemu przysługiwało użytkowanie wieczyste stosunku do całej nieruchomości objętej decyzją w przedmiocie ustalenia opłaty, zasadne było przyjęcie za ten okres opłaty w wysokości ustalonej orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, tj. w kwocie 189 233,35 zł.

Drugą kwestią rozważoną przez Sąd Apelacyjny było zastosowanie do należnej opłaty 50 % bonifikaty na podstawie art. 73 ust. 4 ustawy, stanowiącego, że ustalone stosownie do treści art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa wpisana została do rejestru zabytków, oraz że właściwy organ może za zgodą rady lub sejmiku podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Sąd Apelacyjny podniósł, że udzielenie bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu należy do organu będącego stroną umowy o użytkowanie wieczyste, a wszelkie spory na tym tle wynikłe podlegają jurysdykcji sądów powszechnych. Sąd podzielił pogląd, że bonifikata o której mowa nie należy się jeżeli wpis do rejestru zabytków dotyczy wyłącznie nieruchomości budynkowej, gdyż art. 73 ust. 4 ustawy dotyczy nieruchomości gruntowej, jak również stanowisko, że zakres przedmiotowy

rzeczowej bonifikaty z mocy art. 73 ust. 4 ustawy oparty jest na założeniu, że wymienione w ustawie pojęcia nieruchomości, jak i nieruchomości gruntowej mają charakter normatywny. Ich zakres określa nie tylko Kodeks cywilny, który w art. 46 § 1 wyróżnia – poza nieruchomościami gruntowymi, także nieruchomości budynkowe i obejmujące części budynków, jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W art. 4 ustawy zdefiniowano nieruchomość gruntową podobnie jak w art. 46 § 1 k.c. jako grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Tym samym wpis do rejestru zabytków samej nieruchomości budynkowej stanowiącej w przypadku użytkowania wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności nieruchomości, nie stanowi podstawy do bonifikaty na podstawie art. 73 ust. 4 ustawy. W niniejszej sprawie wpis taki dotyczył nie tylko nieruchomości budynkowej, gdyż obok bryły budynku objęto nim także grunt, chociaż tylko w granicach obrysu murów zewnętrznych, związanych integralnie z budynkiem. Ochroną nie zostały objęte części działek nr [...] i nr [...]1 poza obrysem budynku, stanowiące jego otoczenie.

Niemniej jednak Sąd Apelacyjny uznał także, że należy mieć również na uwadze, że pojęcie nieruchomości (art. 46 k.c.) definiowane jest przez pryzmat dwóch kryteriów, tj. ustalonych granic i osoby właściciela. Nie ma przy tym znaczenia, że dana nieruchomość może się składać z więcej niż jednej działki. Przepis art. 73 ust. 4 ustawy nie uzależnia bonifikaty od tego, czy cała nieruchomość gruntowa, czy tylko jej fragment tj. jedna ze składowych działek, czy nawet część działki, objęty lub objęta jest wpisem do rejestru zabytków. W konsekwencji - w razie wpisu do rejestru nawet fragmentu nieruchomości gruntowej, spełnione zostają przesłanki zastosowania art. 73 ust. 4 ustawy. W niniejszej sprawie sporne są opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2015-2016. Z racji daty decyzji, mającej charakter konstytutywny w przedmiocie wpisu do rejestru zabytków Sąd Apelacyjny uznał zarzut pozwanego wywodzony z art. 73 ust. 4 ustawy w zakresie, w którym dotyczył 2015 r. za uzasadniony. Odnosząc się natomiast do 2016 r. Sąd z art. 238 k.c. oraz art. 67-81 ustawy wywiódł wniosek, że opłata roczna z tytułu użytkowania

wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób z gruntu skarbowego lub samorządowego w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, oraz przez umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Według art. 71 ust 4 ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje z początkiem roku kalendarzowego, tj. 1 stycznia, chociaż termin jej uiszczenia upływa 31 marca danego roku. Przepisy ustawy nie przewidują postępowania co do obniżenia ustalonej opłaty rocznej o ustawową bonifikatę w razie ziszczenia się przesłanek wynikających z art. 73 ust. 4 ustawy. w razie spełnienia tych przesłanek bonifikata jest udzielana jednak obligatoryjnie. Nakaz obniżenia wysokości opłaty ma charakter kategoryczny, niezależny od woli stron. Bezwzględny charakter odnośnej regulacji powoduje, że na etapie zawierania umowy oddający w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntową zabytkową, zobowiązany jest – przy zawieraniu umowy - złożyć wobec kontrahenta oświadczenie woli wyrażające nakazywane przez ustawę obniżenie opłaty o połowę w stosunku do opłaty ustalonej. Wobec braku odnośnego postępowania w ustawie zasadny jest wniosek, że po stronie właściciela nieruchomości w razie spełnienia przesłanek określonych w art. 73 ust. 4 ustawy, powstaje jednocześnie obowiązek złożenia takiego oświadczenia. Dopuszczalne jest przy tym, podnoszenie przez użytkownika wieczystego – w procesie o zapłatę zarzutu braku uwzględnienia bonifikaty jako formy obrony, przy czym, użytkownik podnosząc taki zarzut powinien wykazać jego zasadność.

Dalej Sąd Apelacyjny ponownie podkreślił, że należy mieć na uwadze istotę opłaty rocznej jako świadczenia ekwiwalentnego i podzielnego oraz cel, który przyświecał wprowadzeniu art. 73 ust. 4 ustawy. Celem tym było zrekompensowanie nabywcom obciążeń i niedogodności ograniczających ich uprawnienia wskutek wpisu nieruchomości do rejestru zabytków. Do nieruchomości takiej odnoszą się bowiem wynikające z ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami skutki prawne odnośnej decyzji w postaci różnych ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości.

Dalej Sąd Apelacyjny wywiódł, że ustawowe obniżenie ceny (opłaty) o połowę w odniesieniu do obiektów (gruntów wpisanych do rejestru zabytków ma głębokie uzasadnienie, gdyż dobra kultury jako bogactwo narodowe podlegają ochronie powszechnej, przy czym obowiązki właściciela i użytkownika są szczególne, gdyż muszą oni, dbając o zachowanie zabytku zabezpieczać go przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją, a ich prawo podmiotowe do rzeczy jest znacznie uszczuplone. W konsekwencji, zważywszy na cywilnoprawny charakter opłat rocznych i brak postępowania przewidzianego w ustawie w zakresie udzielania bonifikaty, o której mowa w art. 73 ust. 4 ustawy, obowiązek powoda złożenia odpowiedniego oświadczenia woli w tym zakresie w razie ziszczenia się przesłanek udzielenia bonifikaty, a także ekwiwalentny charakter opłaty i cel bonifikaty mającej zrównoważyć użytkownikowi wieczystemu skutki decyzji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków Sąd Apelacyjny uznał za uzasadniony odnośny zarzut pozwanego-począwszy od daty, w której powstały dla niego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości związane z wpisem do rejestru zabytków. Sąd ustalił, że opłata roczna to kwota 189 233,35 zł. Należna opłata za okres do 22 kwietnia 2016 r. nieuwzględniająca 50% bonifikaty wynosiła 57 907,36 zł ($189\,133,35\text{ zł} \cdot \frac{366}{366} = 189\,133,35\text{ zł}$).

Sąd Apelacyjny wskazał, że ustalona w sprawie opłata za 2016 r. uwzględniająca zbycie części nieruchomości wynosi 155 256,36 zł, w tym część za okres od 23 kwietnia 2016 r., od której to daty należy obliczyć bonifikatę to kwota 97 348,97 zł ($155\,256,33\text{ zł} - 57\,907,36\text{ zł}$, a przy uwzględnieniu bonifikaty to kwota 48 907,48 zł).

Ostatecznie kwota opłaty za użytkowanie wieczyste za 2016 r. uwzględniająca częściowe zbycie użytkowania wieczystego i przy uwzględnieniu daty 26 października 2016 r. oraz naliczoną od 23 kwietnia 2016 r. bonifikatę 50% wynosi 106 581,85 zł ($57\,907,36\text{ zł}$ opłaty za okres do 22 kwietnia 2016 r. + $48\,674,48\text{ zł}$ opłaty naliczonej od 23 kwietnia 2016 r. przy uwzględnieniu częściowego zbycia użytkowania wieczystego i bonifikaty 50%). Kierując się tymi wyliczeniami Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok.

Skargę kasacyjną od wyroku z 20 kwietnia 2021 r. w części oddalającej powództwo wywiódł powód. Zarzucił naruszenie art. 71 ust. 7 ustawy w związku z art. 1 pkt 14, art. 4 ust. 1 oraz art. 10 pkt 2 ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) art. 238 k.c. w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 71 ustawy w związku z art. 1 pkt 14, art. 4 ust. 1 oraz art. 10 pkt 2 ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, art. 73 ust. 4 zdanie pierwsze w związku z art. 46 §1 k.c. i art. 4 pkt 1 ustawy, art. 73 ust. 4 zdanie pierwsze ustawy w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.) w związku z art. 2 § 3 k.p.c., Na tych podstawach wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tych granicach sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 71 ust. 7 ustawy w związku z art. 1 pkt 14 i z art. 4 ust. 1 oraz art. 10 pkt 2 ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1609) skarżący podniósł, że błędna była przyjęta przez Sąd Apelacyjny wykładnia, zakładająca, że art. 71 ust. 7 ustawy nie ma zastosowania do opłat rocznych, które stały się wymagalne przed 23 sierpnia 2017 r., kiedy to przepis ten został wprowadzony do porządku prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że art. 71 ust. 7 ustawy ma zastosowanie także do opłat za użytkowanie wieczyste wymagalnych przed wprowadzeniem tego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 września 2017 r., V CSK 618/16, niepubl.). Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela to stanowisko i wobec tego uznaje rozpatrywany zarzut kasacyjny za uzasadniony.

W ocenie skarżącego Sąd Apelacyjny naruszył także art. 73 ust. 4 ustawy w związku z art. 46 § 1 k.c. w ten sposób, że przyjął błędną wykładnię pojęcia nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków i uznał prawo pozwanego

do 50% bonifikaty opłaty za użytkowanie wieczyste z tego tytułu. Zarzut ten Sąd Najwyższy uznaje za trafny, gdyż fakt wpisania do rejestru zabytków budynku wraz z gruntem pod nim stanowiącym jakąkolwiek część nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym nie może być utożsamiany z wpisem całej nieruchomości gruntowej do tego rejestru w rozumieniu art. 73 ust. 4 ustawy. O tym, czy taki wpis uprawnia do bonifikaty zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy rozstrzygać można tylko po ustaleniu, czy i w jakim zakresie taki częściowy wpis ogranicza użytkownika w korzystaniu z pozostałej części nieruchomości nieobjętej wpisem ze względu na spoczywające na użytkowniku z tego tytułu powinności i ograniczenia mające źródło w ustawie o ochronie zabytków. Sąd Apelacyjny takich ustaleń nie poczynił, czym naruszył art. 73 ust. 4 ustawy.

Skarga kasacyjna powoda okazała się zatem uzasadniona. Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Dariusz Dończyk

Monika Koba

Karol Weitz

[SOP]

r.g.