



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Karol Weitz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 22 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. spółki akcyjnej w Z.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 26 listopada 2021 r., V ACa 712/21,

w sprawach z powództw miasta stołecznego Warszawy

przeciwko J. spółce akcyjnej w Z.

o zapłatę,

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.500 (dwanaście tysięcy pięćset) zł z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od doręczenia pozwanej odpisu niniejszego orzeczenia tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Roman Trzaskowski

Marta Romańska

Karol Weitz

r.g.

UZASADNIENIE

Powód miasto stołeczne Warszawa wniósł o zasądzenie od J. S.A. w Z. kwot: (a) 2.733.929,25 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.; (b) 2.729.387,16 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.; (c) 2.731.086,02 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2016 r. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. G. w W. za lata 2014-2016.

Nakazem zapłaty z 20 stycznia 2017 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana J. S.A. w Z. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Powód miasto stołeczne Warszawa pozwem z 5 grudnia 2018 r. wniósł o zasądzenie od J. S.A. w Z. kwoty 2.731.709,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2017 r. oraz kwoty 2.731.709,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2018 r. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. G. w W. za lata 2017 - 2018.

Nakazem zapłaty z 13 grudnia 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana J. S.A. w Z. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sprawy połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem z 29 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwoty: (a) 2.733.929 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.; (b) 2.729.387,16 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.; (c) 2.731.086,02 zł z odsetkami ustawowymi za

opóźnienie od 1 kwietnia 2016 r.; (d) 2.731.709,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2017 r.; (e) 2.731.709,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość gruntowa przy ul. G. w W. o łącznej powierzchni 7 ha 00 a 30 m², składająca się z działek nr [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr [...] umową z 27 września 2000 r. powód oddał w użytkowanie wieczyste P. sp. z o.o., a budynki na tej nieruchomości przeniósł na własność tej spółki. Użytkownik wieczysty zobowiązał się wykorzystywać ustanowione na jego rzecz prawo w celu prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przedmiotem działalności spółki. Do budowy nowych budynków na gruncie mogło dojść wyłącznie za zgodą właściciela gruntu na zasadach i warunkach szczegółowo określonych.

W chwili ustanowienia użytkowania wieczystego obowiązywał Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/199/92 przez Radę Miasta stołecznego Warszawy z 28 września 1992 r., przewidujący, że część nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowiąca działkę nr [...] będzie docelowo przeznaczona pod projektowaną trasę ekspresową będącą fragmentem drogi krajowej nr [...], zaś w pozostałym zakresie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową bezpośrednio graniczącą z tą trasą. Do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji związanych z planowanym docelowym przeznaczeniem terenu, użytkownik gruntu mógł prowadzić na nim dotychczasową działalność gospodarczą związaną z istniejącym przemysłowym jego zagospodarowaniem. Plan przestał obowiązywać 31 grudnia 2003 r.

Wyrokiem z 30 sierpnia 2007 r. (IV C 205/05) Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] z obrębu [...] od stycznia 2003 r. na kwotę 1.000.020 zł.

Na wspólny wniosek J. S.A., P1 sp. z o.o. w W. i I. sp. z o.o. w W. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy - Woli w Warszawie toczyło się postępowanie (I Ns 1606/08) o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], co nastąpiło przez jej podział na działki nr [...] i [...] oraz przyznanie

prawa użytkowania wieczystego działki nr [...] J. S.A., a prawa użytkowania wieczystego działki nr [...] P1 sp. z o.o. w W. w 2/5 części i I. sp. z o.o. w W. w 3/5 części.

W listopadzie 2009 r. powód wypowiedział ówczesnym współużytkownikom wieczystym działki nr [...] I. sp. z o.o. w W. i P1 sp. z o.o. w W. wysokość opłaty rocznej za jej użytkowanie wieczyste. Użytkownicy wieczysti skierowali do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wnioski o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest uzasadnione w niższej wysokości, a stawka procentowa opłaty powinna się zmienić z 3% na 1%. Wnioski zostały cofnięte, a postępowanie umorzone. Wnioski I. sp. z o.o. w W. i P1 sp. z o.o. w W. o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr [...] poprzez zmianę stawki z 3% na 1% także zostały cofnięte, a postępowanie w sprawie umorzone.

Pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] z dniem 29 lipca 2011 r., gdy połączyła się z P1 sp. z o.o. w W. i I. sp. z o.o. w W. przez przeniesienie na nią całego majątku tych spółek.

Pozew J. S.A. przeciwko miastu stołecznemu Warszawa o ustalenie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste działek przy ul. G. w W. został zwrócony wobec nieusunięcia braków formalnych.

J. S.A. wniosła o zobowiązanie miasta stołecznego Warszawa do złożenia oświadczenia woli o wykupie nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130). Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 24 lutego 2015 r. (I C 410/12) oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 9 lutego 2016 r. (I ACa 714/15) oddalił apelację J. S.A. od tego wyroku. Skarga kasacyjna J. S.A. nie została przyjęta o rozpoznania.

Oświadczeniem z 15 czerwca 2012 r. miasto stołeczne Warszawa wypowiedziało J. S.A. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] przy ul. G. w W., ustalając z dniem 1 stycznia 2013 r. tę opłatę na kwotę 2.733.929,25 zł, stanowiącą 3% wartości nieruchomości. J. S.A. nie wystąpiła o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub, że jest uzasadniona w innej wysokości.

Prawomocnym wyrokiem z 16 kwietnia 2014 r. (III C 1054/13) Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz miasta stołecznego Warszawa od J. S.A. kwoty: 214.296,39 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2009 r., 465.595,49 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2010 r., 3.306.150,91 zł z odsetkami ustawowymi od 28 lipca 2010 r., 3.771.746,40 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2011 r., 3.632.067,81 zł z odsetkami ustawowymi od 2 kwietnia 2012 r. i 2.733.929,25 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2013 r., tytułem opłat rocznych za lata 2009 - 2013 za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] przy ul. G. w W. Apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 czerwca 2018 r. (VI ACa 250/18).

3 sierpnia 2015 r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. G. za lata 2014 i 2015 w kwotach po 2.733.929,25 zł z odsetkami w kwocie 393.236,40 zł za 2014 rok i 74.902,17 zł za 2015 r. Wezwanie doręczono 6 sierpnia 2015 r.

22 lipca 2016 r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. G. za 2016 r. w kwocie 2.731.086,02 zł z odsetkami w kwocie 59.024,29 zł za 2016 r. 2 kwietnia 2015 r. pozwana uiściła na rzecz powoda kwotę 5.141,31 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za 2015 r., a 31 marca 2016 r. - kwotę 2.843,23 zł bez oznaczenia tytułu. Wpłaty zostały zarachowane przez powoda na poczet zaległości. Pismem doręczonym pozwanej 23 kwietnia 2018 r. powód wezwał ją do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2017 r. i 2018 r. w kwotach po 2.731.709,25 zł z odsetkami w kwocie 200.649,66 zł za 2017 r. i w kwocie 7.858,34 zł za 2018 r. Pozwana zapłaciła za 2017 i 2018 r. kwoty po 2.220 zł.

30 grudnia 2015 r. pozwana wystąpiła do powoda z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] przy ul. G. w W. przez ustalenie jej wysokości od 1 stycznia 2016 r. na kwotę 0 zł, a następnie - wobec braku odpowiedzi w terminie 30 dni - 25 marca 2016 r. skierowała wniosek w tym przedmiocie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Oświadczeniem doręczonym pozwanej 29 czerwca 2016 r. powód odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Orzeczeniem Samorządowego

Kolegium Odwoławczego w Warszawie z 22 października 2019 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona od 1 stycznia 2017 r. na kwotę 682.748,70 zł. Orzeczenie to utraciło moc w następstwie wniesienia sprzeciwu przez powoda.

W 2016 r. pozwana zleciła Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych wykonanie opinii o prawidłowości operatów szacunkowych z 30 października 2009 r. dotyczących działek nr [...] i [...] oraz z 12 lipca 2011 r. dotyczącego działki nr [...]. Komisja Arbitrażowa przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w opinii stwierdziła, że operat szacunkowy z 12 lipca 2011 r., stanowiący podstawę oświadczenia powoda z 15 czerwca 2012 r. o aktualizacji opłaty rocznej, zawiera błędy stanowiące naruszenie przepisów prawa, które uniemożliwiają uznanie jego przydatności do celu, do którego został sporządzony.

W 2017 r. J. S.A. wystąpiła przeciwko miastu stołecznemu Warszawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej [...], prowadzonej dla nieruchomości przy ul. G., z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II księgi wpisu prawa użytkowania wieczystego i własności budynku na jej rzecz oraz wykreślenie w dziale I księgi ze spisu praw związanych z własnością prawa użytkowania wieczystego gruntu. Podstawą żądania było twierdzenie, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] wygasło na podstawie art. 98 § 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145; dalej – u.g.n.) w następstwie sądowego podziału działki nr [...] na działkę nr [...] i działkę nr [...], której obszar w całości w różnych aktach planistycznych był przeznaczony pod drogę publiczną. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie wyrokiem z 7 listopada 2018 r. (I C 2986/17) oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 2 lipca 2020 r. (V Ca 371/19) oddalił apelację J. S.A. od tego wyroku.

J. S.A. wniosła przeciwko miastu stołecznemu Warszawa o ustalenie, że jego oświadczenia z 26 listopada 2009 r. i z 15 czerwca 2012 r. o aktualizacji wysokości opłaty rocznej są bezskuteczne (lub nieważne) i o zapłatę kwoty 20.070.678,96 zł tytułem zwrotu opłat rocznych uiszczonych za lata 2009-2013. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie (XXV C 2913/19) powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie (II C 611/20) zasądził od

pozwanej na rzecz powoda w całości dochodzoną pozwem kwotę z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za 2019 r. Apelacja pozwanej od tego wyroku została oddalona.

Pozwana nie płaci opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości (niesporne).

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawą prawną żądania przez powoda od pozwanej opłaty rocznej jest art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. Przysługujące pozwanej prawo użytkowania wieczystego działki nr [...] nie wygasło. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie (art. 73 ust. 5 u.g.n.). Ostatnią wiążącą dla stron czynnością skutkującą ustaleniem wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było wypowiedzenie wysokości tej opłaty przez powoda oświadczeniem z 15 czerwca 2012 r. i zaakceptowanie tegoż wypowiedzenia przez pozwaną (art. 78 ust. 4 zdanie drugie u.g.n.). Milczące zaakceptowanie przez pozwaną propozycji podwyższenia od stycznia 2013 r. wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, wyrażające się zaniechaniem wystąpienia z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, pozbawia aktualnie pozwaną możliwości kwestionowania prawidłowości ustalenia wysokości tej opłaty. Jeśli pozwana twierdziła, że wartość nieruchomości oddanej jej w użytkowanie wieczyste jest niższa niż przyjęta w kalkulacji, będącej podstawą wypowiedzenia z 15 czerwca 2012 r., to mogła zainicjować postępowanie, o którym mowa w art. 81 u.g.n. Do czasu wydania prawomocnego wyroku ustalającego nową wysokość opłaty rocznej, pozwana jest obowiązana uiszczać opłatę w dotychczasowej wysokości i dopiero uprawomocnienie się wyroku ustalającego nową wysokość opłaty rocznej na wniosek pozwanej może spowodować konieczność rozliczeń stron z mocą wsteczną (art. 81 ust. 4 i 5 u.g.n.).

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu, że domaganie się przez powoda zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) i przytoczył argumenty mające przemawiać za taką oceną, które były już rozważone w postępowaniach spornych między stronami.

Wyrokiem z 26 listopada 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego z 29 czerwca 2021 r.

W uzupełnieniu ustaleń Sąd Apelacyjny stwierdził, że pozwana 31 lipca 2006 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] od P. sp. z o.o., a 11 grudnia 2008 r. sprzedała spółkom P1 i I. udziały w tej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zmienił ustalenie co do tego, jaki był przedmiot sprawy toczącej się między stronami przed Sądem Okręgowym w Warszawie (XXV C 2913/19) i stwierdził, że pozwana nie żądała w tej sprawie ustalenia, że oświadczenia powoda z 26 listopada 2009 r. i z 15 czerwca 2012 r. o aktualizacji wysokości opłaty rocznej są bezskuteczne (lub nieważne), a jedynie zasądzenia określonej kwoty z tytułu zwrotu opłat rocznych uiszczonych za lata 2009 – 2013, jako nadpłaconych.

Pozostałe ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny zaakceptował, tak samo jak ocenę prawną sprawy.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 26 listopada 2021 r. pozwana zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. w zw. z art. 72 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 3 u.g.n. przez uznanie, że warunkiem *sine qua non* pobierania przez właściciela nieruchomości od użytkownika wieczystego opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w określonej wysokości nie jest istnienie opinii o wartości nieruchomości (operatu szacunkowego) w dacie wymagalności roszczenia oraz w dacie wyrokowania przez sąd powszechny w przedmiocie zasądzenia opłaty rocznej; - art. 78 ust. 1 i 2 i 4 zdanie drugie u.g.n. oraz art. 80 ust. 1 u.g.n. przez uznanie, że sąd rozpoznający sprawę o zasądzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w sytuacji niewyczerpania przez użytkownika wieczystego trybu tzw. postępowania aktualizacyjnego oraz istnienia negatywnej opinii właściwej organizacji zawodowej stwierdzającej daleko idące uchybienia operatu szacunkowego będącego podstawą dochodzonego roszczenia, wykluczające możliwość uznania przydatności operatu do celu, dla którego został sporządzony, nie posiada – w granicach zarzutów podnoszonych przez pozwanego – kognicji do oceny istnienia podstaw ustawowych pobierania przez właściciela nieruchomości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w dochodzonej wysokości; - art. 353¹ k.c.

w zw. z art. 68² k.c. w zw. z art. 78 ust. 4 zdanie drugie u.g.n. w zw. art. 153 § 1 u.g.n. oraz art. 157 ust. 1a u.g.n. oraz w zw. z art. 72 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n. przez nieuwzględnienie przy ocenie zasadności dochodzonego roszczenia, że niedopuszczalne jest takie ułożenie stosunku prawnego, że właściciel nieruchomości może pobierać od użytkownika wieczystego opłatę roczną w wysokości ustalonej w sposób sprzeczny z art. 72 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 3 u.g.n., tj. pobierać ją w oparciu o operat szacunkowy, względem którego właściwa organizacja zawodowa wydała w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n. opinię, w myśl której operat obarczony jest takimi błędami merytorycznymi, że nie może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, ponieważ tak wykreowany stosunek prawny przekracza granice swobody umów wyznaczone przez art. 353¹ k.c.; - art. 157 ust. 1a u.g.n. (uchylonego z dniem 1 września 2017 r. przez art. 1 pkt 27 lit. b ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509; dalej – ustawa z 20 lipca 2017 r.) w zw. z art. 4 ust. 4 ustawy z 20 lipca 2017 r. przez błędne uznanie, iż przepis ten nie miał w rozpoznawanej sprawie znaczenia do oceny operatu szacunkowego, na podstawie którego powód dochodził zapłaty; - art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie do roszczenia powoda.

Pozwana zarzuciła też, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 278 § 1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych bez uzyskania wiadomości specjalnych, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności w kontekście zarzutów pozwanej dotyczących ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości (działki nr [...]) oraz faktycznych możliwości jej wykorzystania; - art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczną z zasadami logiki ocenę wiarygodności i mocy dowodów na okoliczność kształtowania się wartości nieruchomości i wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w latach 2009 – 2021, skutkujące błędnym ustaleniem, że oświadczeniem z 15 czerwca 2012 r. powód podwyższył wysokość opłaty rocznej dotychczas obowiązującej, podczas gdy w rzeczywistości wypowiedzeniem tym powód obniżył wysokość opłaty rocznej, a także dokonanie sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny, iż okoliczności podnoszone przez pozwaną, a to: istnienie negatywnych opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,

istnienie w 2009 r. ogólnoświatowego kryzysu ekonomicznego, istnienie operatu szacunkowego z grudnia 2015 r., istnienie dokumentu z października 2021 r. pt. „Analiza wartości alternatyw zagospodarowania nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod drogę publiczną działki ew. nr [...] obr. [...] ul. G. W. – W., żądanie zgłoszone przez Miasto stołeczne Warszawa obniżenia wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego sądowego w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Warszawie (I C 410/12) na kwotę 55 mln zł pozostają irrelewantne dla oceny, czy powód składając oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłat rocznych w 2009 r. i 2012 r. za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] i dochodząc na ich podstawie roszczeń nadużył swego prawa.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu Okręgowego i oddalenie powództwa w całości.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia prawa procesowego mogą być skutecznie podniesione w skardze kasacyjnej wtedy, gdy po weryfikacji przebiegu postępowania potwierdzone zostanie, że uchybienia, których dotyczą nie tylko miały miejsce, lecz nadto, że mogły istotnie wpłynąć na wynik sprawy. O takim wpływie w odniesieniu do czynności sądu podejmowanych w postępowaniu dowodowym można mówić wtedy, gdy sąd pominie dowody na okoliczności sporne, a przy tym istotne z perspektywy materialnoprawnej podstawy dochodzonego roszczenia lub zarzutów zgłoszonych w celu jego zwalczania albo przeprowadzi takie dowody z naruszeniem określonej prawem techniki.

Art. 278 § 1 k.p.c. obliuguje sąd do skorzystania z dowodu z opinii biegłego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Pozwana utrzymuje, że Sądy *meriti* w niniejszej sprawie powinny przeprowadzić taki dowód na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] oraz faktycznych możliwości jej wykorzystania. W świetle mających zastosowanie w sprawie przepisów prawa materialnego okoliczności te mogły być istotne w sprawie, której przedmiotem żądania byłoby zwalczenie skuteczności oświadczenia woli powoda określającego

wysokość stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu z tej nieruchomości, nie zaś w sprawie, w której powód jako właściciel, z powołaniem się na niepodważone na właściwej drodze oświadczenie, żąda naliczonej w oparciu o nie opłaty.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., upoważniającego sąd do oceny zebranego materiału dowodowego i określający kryteria tej oceny, nie może być w świetle art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej. W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości co do tego, że wysokość roszczenia powoda dotyczącego zasądzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest determinowana skierowanym do pozwanej oświadczeniem z 15 czerwca 2012 r., którym powód stawkę tę określił (niezależnie od tego, czy podniósł czy obniżył) na okres począwszy od 2013 r. Do zniesienia skutków tego oświadczenia nie doszło na drodze przewidzianej prawem i dostępnej pozwanej. Pozwana nie uchyliła się też od skutków milczącego przyjęcia oświadczenia woli powoda. Argumentacji, która by zmierzała do osiągnięcia takiego rezultatu nie podnosiła też w niniejszej sprawie.

Sądy obu instancji trafnie zaakcentowały, że zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu prowadzi do nawiązania przez jej strony stosunku cywilnego. O tym, jaki jest przedmiot i treść użytkowania wieczystego decyduje wola podmiotów będących jego stronami, z zastrzeżeniem jednak, że zarówno sposób powstania tego prawa, jak i wiele elementów decydujących o prawach i obowiązkach stron zdeterminowana jest postanowieniami ustawowymi o charakterze *ius cogens*.

W konstrukcję użytkowania wieczystego, będącego prawem rzeczowym na cudzej nieruchomości gruntowej, wplecione są jednak także pewne elementy obligacyjne. Takie cechy ma obowiązek świadczenia właścicielowi opłat (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 8 lutego 1994 r., III CZP 188/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 169 i 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 i 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).

Opłaty roczne obciążające każdego aktualnego użytkownika wieczystego

nieruchomości są świadczeniami okresowymi. Obowiązek ich zapłaty powstaje z początkiem każdego kolejnego roku kalendarzowego, w ciągu którego prawo istnieje, przy czym termin wymagalności tego świadczenia został przez ustawodawcę oznaczony na 31 marca (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 8 lutego 1994 r., III CZP 188/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 169). Opłacie rocznej na rzecz właściciela przypisuje się cechy ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego z wyłączeniem innych osób, w sposób pozwalający mu na zrealizowanie celu ustanowienia prawa (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74, wyroki Sądu Najwyższego z 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD C 2009, poz. 82 i z 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD B 2011, poz. 45).

Strony zawierające umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego muszą uzgodnić stanowiska m.in. odnośnie do stawki procentowej i wysokości opłat, które będzie świadczył użytkownik wieczysty. Mają się przy tym kierować przesłankami określonymi przez ustawodawcę w art. 238 k.c. i art. 75 ust. 5 u.g.n. Powód dokonał takich uzgodnień z P. sp. z o.o. w umowie z 27 września 2000 r., a pozwana, jako nabywca użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. G. w W., weszła w sytuację prawną poprzednika i sytuację tę zaakceptowała.

Według art. 72 w związku z art. 67 i 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. Trafnie zatem stwierdził Sąd Apelacyjny, że 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. Skoro pozwana nie dążyła na określonej ustawowo i znanej sobie drodze do zweryfikowania oświadczenia woli właściciela nieruchomości, to po upływie terminu, w którym powinna złożyć wniosek przewidziany w art. 78 ust. 1-3 u.g.n. oświadczenie to wywołało skutki prawne i poczynawszy od 1 stycznia 2013 r. pozwana była zobowiązana do świadczenia powodowi opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu z nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] w wysokości określonej tym oświadczeniem.

Pozwana zainicjowała postępowanie zmierzające do obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu z nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] nie wcześniej niż dopiero ze skutkiem od 1 stycznia 2016 r. Do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w niniejszej sprawie postępowanie to nie zakończyło się prawomocnym wyrokiem obniżającym opłatę. W toku postępowania kasacyjnego

pozwana powoływała się wprawdzie na korzystny dla siebie wyrok Sądu Okręgowego w sprawie o ukształtowanie nowej (obniżonej) opłaty, lecz apelacja miasta stołecznego Warszawa od tego wyroku nie została rozpoznana przed 22 listopada 2024 r., a nawet gdyby przed tym dniem postępowanie apelacyjne w sprawie o ukształtowanie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] zakończyło się korzystnym wynikiem dla pozwanej, to postawa faktyczna kontrolowanego przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Apelacyjnego z 26 listopada 2021 r. nie mogłaby być uzupełniona o tę okoliczność (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Nowa wysokość opłaty rocznej, gdy zostanie ustalona w wyniku uwzględnienia żądania pozwanej, będzie obowiązywać począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zażądała jej aktualizacji, a zatem od 1 stycznia 2016 r. (art. 81 ust. 4 u.g.n.). Gdyby okazało się, że opłaty pobrane przez powoda od pozwanej za czas po 1 stycznia 2016 r. są wyższe niż prawomocnie ustalone, to nadpłata będzie musiała być rozliczona między stronami.

Pozwana kwestionuje w niniejszym postępowaniu zasadność roszczenia powoda z odwołaniem się do zarzutów skierowanych przeciwko operatorowi szacującemu wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], po uzyskaniu którego powód złożył oświadczenie z 15 czerwca 2012 r. o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu począwszy od 1 stycznia 2013 r. W wyroku z 19 listopada 2015 r., V CSK 147/15, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że z art. 78 ust. 1 u.g.n. nie wynika, jakoby o skuteczności oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości decydowała wykryta później nieprawidłowość operatu szacunkowego, i że takiemu zdarzeniu nie można przypisać skutków retroaktywności w zakresie skuteczności oświadczenia woli. Ten pogląd podzielił Sąd Najwyższy w wyroku z 16 września 2022 r., II CSKP 337/22, zwracając uwagę, że za jego trafnością przemawia dodatkowo przyjmowane w orzecznictwie rozróżnienie kwestii „zasadności” aktualizacji opłaty rocznej z punktu widzenia przesłanki aktualizacji określonej w art. 77 ust. 1 u.g.n., a więc tego, czy aktualizacja ta znajduje uzasadnienie w zmianie wartości nieruchomości, od prawidłowości aktualizacji w świetle pozostałych przepisów bezwzględnie wiążących. Czym innym jest zatem nieprawidłowość polegająca na wadliwym oszacowaniu wartości nieruchomości

przez rzeczoznawcę, a czym innym dokonanie aktualizacji na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, która wbrew art. 77 ust. 3 u.g.n. nie została w ogóle określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Różnica wyraża się w tym, że wadliwe oszacowanie wartości nieruchomości nie powoduje całkowitej nieprawidłowości wypowiedzenia, lecz sprawia – jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie – iż aktualizacja opłaty rocznej „jest uzasadniona w innej wysokości” niż wskazana w ofercie. Zasadność samego wypowiedzenia (ze względu na to, że wartość nieruchomości uległa zmianie) jest w takim razie podstawą do konstytutywnego określenia przez samorządowe kolegium odwoławcze albo sąd opłaty w odpowiednio zredukowanej wysokości (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2020 r., I CSK 663/18 i tam przywoływane orzecznictwo).

W obu powołanych wyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy zauważył, że w następstwie negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych operat szacunkowy dopiero od dnia tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Właścicielowi nieruchomości bazującemu na operacie szacunkowym przy składaniu oświadczenia o zmianie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu nie sposób zarzucić, że jego oświadczenie nie miało dostatecznej podstawy, a weryfikacja operatu, także z odwołaniem się do opinii sporządzonej stosownie do art. 157 u.g.n. przez właściwą organizację zawodową, powinna mieć miejsce w postępowaniu, w którym może dojść do ukształtowania wysokości opłaty, wszczętym na wniosek, o którym mowa w art. 78 u.g.n. albo ostatecznie w postępowaniu o uchylenie się od skutków zaniechania wszczęcia takiego postępowania przez użytkownika wieczystego, nie zaś w postępowaniu o zasądzenie opłaty, której wysokość wynika z wywołującego skutki prawne oświadczenia woli, a nie z operatu szacunkowego, któremu zarzuca się wadliwość. Z tych przyczyn nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia zarzuty pozwanej sformułowane na gruncie art. 157 ust. 1a u.g.n., niezależnie od tego, czy przyjmie się, że przepis ten ma czy nie ma zastosowania do operatów sporządzonych przed 1 września 2017 r., a zatem przed jego uchyleniem.

O braku podstaw w stosunku prawnym łączącym strony do oceny zachowania powoda, który wystąpił z żądaniem zasądzenia niezapłaconych przez pozwaną opłat za użytkowanie wieczyste w kategoriach nadużycia prawa podmiotowego, Sąd

Najwyższy wypowiedział się szczegółowo w wyroku z 9 marca 2018 r., I CSK 336/18. Stwierdził m.in., że zastosowanie art. 5 k.c. nie obejmuje sytuacji, w których interes strony podlega ochronie za pomocą innych środków prawnych, a stosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do ukształtowania się trwałego stanu rzeczy, prowadzącego do zwolnienia użytkownika wieczystego w całości lub części od opłaty rocznej, jako świadczenia ściśle związanego z treścią prawa rzeczowego. Przepis art. 5 k.c., z racji swojego nadzwyczajnego charakteru, nie jest adekwatnym mechanizmem, który mógłby w perspektywie czasu służyć rozwiązaniu sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości będącej *in casu* przedmiotem użytkowania wieczystego. Powołując się na ten przepis, strona stosunku prawnego nie może zmierzać do uzyskania uprawnień lub realizacji uprawnień, których powinna dochodzić w innym postępowaniu sądowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 października 2017 r., I CSK 46/17). Ta i pozostała argumentacja i pozostała argumentacja Sądu Najwyższego zachowała aktualność także przy ocenie żądania zasądzenia na rzecz powoda opłat za użytkowanie wieczyste za czas od 2014 r. do 2018 r. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podzielił ją bowiem w całości, bez dalszego przytaczania, gdyż uczynił to już Sąd Apelacyjny, a w argumentacji pozwanej odnośnie do zasadności zastosowania w sprawie art. 5 k.c. nie sposób dopatrzeć się nowych, nieocenianych jeszcze wątków.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz – co do kosztów postępowania – art. 108 § 1, art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., § 2 pkt 9 w związku z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1935).

A.W.

[a.]

