



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

7 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maciej Kowalski

SSN Marcin Łochowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 7 lutego 2024 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej miasta stołecznego Warszawa  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie  
z 29 stycznia 2021 r., VI ACa 66/20,  
w sprawie z powództwa M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.  
przeciwko miastu stołecznemu Warszawa  
o ustalenie,

**uchyla zaskarżony wyrok w części, tj. co do punktu I tiret  
pierwsze w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2014 i  
2015 i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu  
w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## **UZASADNIENIE**

M. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] jest nieuzasadniona.

Wyrokiem z 5 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwane m.st. Warszawa jest uzasadniona do 85 086,54 zł, powiększona o należny podatek VAT, poczynając od 1 stycznia 2014 r., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Wyrokiem z 29 stycznia 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w punkcie pierwszym w ten sposób, że nadał mu treść: „ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego udziału 0,875 w nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], stanowiącej działkę nr ew. [...] z obrębu [...] o powierzchni 3508m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr [...] wynosi od 1 stycznia 2014 r. 76 578,25 zł, z tym że użytkownik wieczysty zobowiązany jest wnieść opłatę za 2014 r. w wysokości 7016 zł, za 2015 r. w wysokości 41 797,13 zł, a od 2016 r. w wysokości 76 578,25 zł” oraz oddalił apelację pozwanego.

Sąd drugiej instancji ustalił, że nieruchomość stanowi własność pozwanego. Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z 3 grudnia 2009 r. pozwany, w wykonaniu decyzji opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dalej: „dekret z 1945 r.”), oddał nieruchomość w użytkowanie wieczyste na rzecz J. K., A. K., J. U., B. K., A. E. i J. K. za czynszem symbolicznym. W § 10 pkt b umowy wskazano, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, będą one uiszczwały opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”). Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ww. ustawy oraz dziedziczenia.

Umową sprzedaży z 24 maja 2013 r. powód nabył udział w wysokości 7/8 w ww. prawie użytkowania wieczystego. W § 1 ust. 3 pkt 14 umowy został poinformowany o postanowieniach umowy z 3 grudnia 2009 r. Wskazano również, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie będą miały charakteru czynszu

symbolicznego i osoby trzecie będą uiszczały opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach ogólnych. Powód oświadczył, że znana jest mu treść umowy z 3 grudnia 2009 r.

Pismem z 10 grudnia 2013 r. pozwany zawiadomił powoda na podstawie art. 221 ust. 2 oraz art. 72 ust. 3 u.g.n. o ustaleniu od 1 stycznia 2014 r. opłaty rocznej - zgodnie z postanowieniami umowy z 3 grudnia 2009 r.

Orzeczeniem z 14 listopada 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie umorzyło postępowanie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny uznał, że zasadne okazały się zarzuty dotyczące wadliwych ustaleń faktycznych przez nieuwzględnienie wskaźnika korygującego K ustalonego na poziomie 0,9. Powyższe oznacza, że zaktualizowana opłata roczna wynosi 76 578,25 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rację miał Sąd Okręgowy uznając, że w sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym art. 77 ust. 1 u.g.n. dotyczący aktualizacji opłaty rocznej na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust 3 u.g.n.) oraz że przepisy art. 71-81 u.g.n. stosuje się w tym przypadku odpowiednio. Wadliwie jednak pominął uregulowanie wynikające z art. 77 ust 2a u.g.n. Dodał, że art. 71-81 u.g.n. nie można stosować wybiórczo.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zarzucając naruszenie prawa materialnego i przepisów postępowania, tj.:

1. art. 77 ust. 2a u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie w sytuacji ustalenia po raz pierwszy wysokości opłaty rocznej wobec nabywcy w drodze sukcesji singularnej prawa użytkowania wieczystego, ustanowionego wobec zbywcy w oparciu o przepisy dekretu z 1945 r. za czynszem symbolicznym;

2. art. 7 ust. 1 pkt 6 i art. 19a ust. 4 w zw. z art. 19a ust. 1 i 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przez ich niezastosowanie, a w konsekwencji nieprawidłowe uznanie, że od 1 maja 2004 r. (czyli od wejścia w życie obecnie obowiązującej ustawy o VAT) oddawanie gruntów w użytkowanie

wieczyste nie stanowi czynności podlegającej opodatkowaniu, tj. odpłatnej dostawy towarów;

3. art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 6 i art. 19a ust. 4 w zw. z art. 19a ust. 1 i 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przez rozpoznanie sprawy poza granicami apelacji, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego uznania, że od 1 maja 2004 r. oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste nie stanowi czynności podlegającej opodatkowaniu;

4. art. 387 § 2<sup>1</sup> ust. 2 k.p.c. w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 6 i art. 19a ust. 4 w zw. z art. 19a ust. 1 i 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przez zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku i uznanie, że od 1 maja 2004 r. oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste nie stanowi czynności podlegającej opodatkowaniu.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia i zmiany zaskarżonego wyroku co do punktu I. tiret pierwsze przez nadanie mu odpowiedniej treści, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku odnośnie punktu I. tiret pierwsze w zakresie, w jakim Sąd określił sposób wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2014 i 2015 i przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

**Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

W sprawie w istocie do rozważania był jeden zasadniczy problem, a mianowicie czy w ustalonym stanie faktycznym będzie miał zastosowanie art. 77 ust. 2a u.g.n. Zgodnie z tym przepisem w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Należy zauważyć, że podstawowa norma dotycząca aktualizacji opłaty rocznej została zawarta w ustępie 1 art. 77 u.g.n., w myśl którego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Sądy *meriti* trafnie uznały, że w okolicznościach niniejszej sprawy zgodnie z postanowieniami umowy z 3 grudnia 2009 r., ustalenie opłaty rocznej wobec powoda powinno nastąpić na podstawie rozwiązań zawartych w u.g.n., pomijając instytucję czynszu symbolicznego. Wskazane pominięcie powinno jednakże mieć dwojakiego rodzaju wymiar. Słusznie Sądy przyjęły, że obowiązek uiszczania czynszu symbolicznego dotyczył szczególnego kręgu osób ustalonego na podstawie przepisów dekretu z 1945 r. Zatem aktualizacja opłaty rocznej – zresztą, co wprost wykluczała umowa z 3 grudnia 2009 r. – nie mogła odbywać się w „obrębie” instytucji czynszu symbolicznego, a na pewno nabywcy, tacy jak powód, a więc spoza grona uprawnionych w świetle ww. dekretu, nie mogli liczyć na obciążenie ich tylko takim czynszem. Stąd trafnie postąpiły Sądy *meriti* sięgając do przepisów zawartych w u.g.n.

Przechodząc od instytucji czynszu symbolicznego na grunt opłaty rocznej, uregulowanej w u.g.n., w istocie następuje aktualizacja opłaty w rozumieniu art. 77 u.g.n., ponieważ czynsz zostaje zaktualizowany do wysokości opłaty rocznej należnej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Ustawodawca nie uregulował w przepisach sposobu ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste należnej od nabywcy tego prawa od osoby uiszczającej czynsz symboliczny, co pozwala na przyjęcie, że w tym zakresie istnieje luka w ustawie. Uprawnia to do sięgnięcia w drodze analogii do rozwiązania z art. 77 u.g.n.

Jednakże należy mieć na względzie wspomnianą już funkcję czynszu symbolicznego na gruncie dekretu z 1945 r. stanowiącego dla uprawnionych swoistą rekompensatę. Zatem aktualizacja jako taka następuje, gdyż jedno świadczenie zostaje zastąpione drugim, ale z uwagi na uregulowania zawarte w u.g.n. *de facto*

następuje ustalenie opłaty po raz pierwszy. Z oczywistych względów nie jest to pierwsza opłata w rozumieniu art. 71 u.g.n., gdyż czynsz symboliczny był już wcześniej ustanowiony. W rezultacie należy przyjąć, że wprawdzie następuje aktualizacja na podstawie art. 77 u.g.n., ale prowadzi ona w istocie do ustalenia pierwszej opłaty rocznej.

Powyższa konkluzja skłania do wniosku, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady dotyczące aktualizacji opłaty rocznej, a w szczególności te, które wprowadzają swoistą ochronę ekonomiczną dla użytkowników wieczystych uiszczających już opłaty roczne, ustalone na podstawie przepisów u.g.n., a nie jak w rozpoznawanej sprawie na podstawie uregulowań zawartych w dekrete z 1945 r. W konsekwencji art. 77 ust. 2a u.g.n. nie powinien znaleźć zastosowania.

Taka wykładnia pozostaje w zgodzie z celem wprowadzenia rozwiązania zawartego w tym przepisie. Otóż w doktrynie podnosi się, że art. 77 ust. 2a u.g.n. ma na celu zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. Wprowadzenie tego przepisu nastąpiło równocześnie z zastąpieniem możliwości aktualizowania opłat rocznych obowiązkiem aktualizowania tych opłat, gdy wartość gruntu się zmienia. Ma to zapobiegać m.in. temu, by w przypadku, gdy opłaty roczne nie były przez wiele lat aktualizowane (mimo że wartość gruntu w tym czasie rosła), drastyczne ich podwyższenie nie postawiło użytkownika wieczystego w sytuacji zbyt trudnej finansowo. Z motywów projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że zasadniczym celem wprowadzenia art. 77 ust. 2a u.g.n. było poprawienie sytuacji prawnej użytkownika wieczystego i złagodzenie skutków ewentualnego „szoku cenowego” wywołanego skalą jednorazowej podwyżki opłaty rocznej. Ustalenie wysokości opłaty rocznej na podstawie tego przepisu daje użytkownikowi wieczystemu czas, aby przyzwyczaić się do nowej wysokości opłaty rocznej.

W rozpoznawanej sprawie powód jako nabywca udziału w prawie użytkowania wieczystego doskonale zdawał sobie sprawę, a przynajmniej powinien sobie zdawać ze względu na treść postanowień umowy sprzedaży z 24 maja 2013 r.,

z konieczności ponoszenia opłat rocznych, ustalonych na podstawie przepisów u.g.n., a nie określanych przez odniesienie do wysokości czynszu symbolicznego. W takim przypadku nie ma jakichkolwiek przesłanek, aby uznać, że powód mógł być zaskoczony ewentualnym „szokiem cenowym”. W konsekwencji trzeba przyjąć, że nabywca użytkowania wieczystego od osoby uiszczającej czynsz symboliczny nie korzysta z ochrony przewidzianej w art. 77 ust. 2a u.g.n., a ustalona dla niego opłata za użytkowanie wieczyste nie musi mieścić się w granicach określonych w tym przepisie. Zarzut naruszenia tego przepisu jest więc uzasadniony.

Ponieważ zaskarżony wyrok opierał się na błędnym założeniu, że w okolicznościach sprawy ma zastosowanie art. 77 ust. 2a u.g.n., co spowodowało częściowe uwzględnienie apelacji, pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej nie mają znaczenia dla jej rozstrzygnięcia. Sąd *ad quem* ponownie rozpoznając sprawę rozważy podstawę i zakres zastosowania ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

[ał]

[SOP]