



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

10 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Piotr Telusiewicz (sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 10 lipca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki jawnej w [...] (poprzednio: K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w [...])

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z 4 lipca 2019 r., II Ca 547/19,

w sprawie z powództwa K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki jawnej w [...] (poprzednio: K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w [...])

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

I. oddala skargę kasacyjną;

II. zasądza od powoda K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki jawnej w [...] (poprzednio: K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w [...]) na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł z odsetkami w

wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia odpisu niniejszego wyroku zobowiązanemu, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Piotr Telusiewicz

Beata Janiszewska

Mariusz Załucki

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 grudnia 2018 r., Sąd Rejonowy w Kaliszu, oddalił powództwo K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej [...] przeciwko Skarbowi Państwa (reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta K.) o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W zakresie istotnym dla rozpoznania skargi kasacyjnej Sąd ten poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Decyzją nr [...] Prezydenta Miasta K. z 3 marca 2004 r. o ustaleniu warunków zabudowy przy ulicy [...] na terenie działek nr [...] ustalono warunki dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo-usługowego z małą gastronomią, parkingu naziemnego oraz związanego z tym przebudową ul. [...]. Wyznaczono wówczas użytkownikowi wieczystemu obowiązek wykonania tej inwestycji jako niezbędnej w celu korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Decyzją nr [...] z 8 grudnia 2004 r., na nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem użytkowania wieczystego powoda jego poprzednik prawny D. Sp. z o.o. z siedzibą w W. uzyskał pozwolenie na budowę obejmujące przebudowę ulicy Podmiejskiej wraz z infrastrukturą techniczną budową wjazdów i wyjazdów na teren projektowanego obiektu handlowego oraz w/w decyzją zatwierdzono projekt budowlany

Decyzją nr [...] Prezydenta Miasta K. z 12 sierpnia 2004 r. o ustaleniu warunków zabudowy przy ulicy [...] na terenie działek nr [...], ustalono warunki dla inwestycji polegającej na przebudowie ulicy [...] oraz budowie wjazdów i wyjazdów

na teren projektowanego obiektu handlowo-usługowego wraz z przebudową związanej z tym infrastruktury technicznej.

Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste decyzją z 4 sierpnia 1992 r. na rzecz H. w K. Na dzień wydawania decyzji obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta K., według którego dla ww. nieruchomości projektowanym przeznaczeniem były tereny przemysłu składu i urządzeń komunikacji kołowej. Pismem z 17 sierpnia 2016 r. ustalono kierunki polityki przestrzennej jako tereny zabudowy usługowej.

Aktem notarialnym z 18 kwietnia 2004 r. Spółka D. sprzedała powodowi prawo własności działki nr [...] oraz prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr [...].

Pismem z 22 maja 2015 r. Prezydent Miasta K. działający w imieniu Skarbu Państwa wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka [...], w zaktualizowanej opłacie wynoszącej 112 223,88 zł.

Orzeczeniem z dnia 22 marca 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek powoda o ustalenie, że powyższa opłata roczna jest nieuzasadniona, co zostało zaskarżone przez użytkownika wieczystego do Sądu Rejonowego. Podstawą określenia nowej opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość rynkowa gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym powoda według stanu i cen na 8 stycznia 2018 r., ustalona w opinii biegłego z 29 stycznia 2018 r., wynosiła 4 079 800,00 zł.

Uzasadniając oddalenie powództwa Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W dalszych przepisach ustawy przewidziano możliwość aktualizacji wysokości opłaty rocznej w przypadku zmiany wartości nieruchomości (art. 77 ust. 1 u.g.n.), procedurę dokonania takiej aktualizacji (art. 78 ust. 1 u.g.n.) wraz z prawem zakwestionowania opłaty rocznej poprzez złożenie wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego (art. 78 ust. 1 i art. 79 ust. 1-9 u.g.n.) oraz ostatecznie złożenie sprzeciwu od orzeczenia tego kolegium, co wiąże się z przekazaniem sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu

na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1-3 u.g.n.) i co miało miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że powód nie wykazał, iż jako następca prawny D. sp. z o.o. w W. ma prawo do rozliczenia nakładów oraz nie przedłożył kompletnej dokumentacji dotyczącej budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., co umożliwiłoby dokonanie zaliczenia wartości nakładów.

Wyrokiem z 4 lipca 2019 r., Sąd Okręgowy w Kaliszu, oddalił apelację powoda. Sąd ten podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznając je za własne. Podzielił także rozważania Sądu Rejonowego, przyjmując jedynie, że powód wykazał swoje następstwo prawne, a więc miał możliwość zaliczenia nakładów poczynionych przez D. sp. z o.o. Rozważając zarzuty apelacji Sąd odwoławczy wskazał, że bezzasadny był wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości wspomnianych nakładów, ponieważ powód nie wykazał, aby takie nakłady zostały w ogóle poczynione. W art. 77 ust. 4 u.g.n. przewidziano co prawda możliwość zaliczenia na poczet różnicy między dotychczasową opłatą, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Wymaga to jednak wskazania o rozliczenie jakich nakładów powód występuje oraz dowodów ich poniesienia, których w rozpoznawanej sprawie powód nie przedstawił.

Od wyroku Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości, w oparciu o zarzuty naruszenia art. 380 k.p.c., art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., art. 77 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 143 ust. 2 u.g.n. i art. 3 pkt 7a ustawy - Prawo budowlane oraz art. 77 ust. 6 u.g.n. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznawana skarga oparta została na obu podstawach kasacyjnych. Zarówno w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego, skarżący kwestionuje stanowisko Sądu, zgodnie z którym powód nie udowodnił poniesienia nakładów na nieruchomości oddaną w użytkowanie wieczyste, w szczególności zaś nie przedstawił dokumentacji dotyczącej budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. W rezultacie niemożliwe było ustalenie wartości tych nakładów, a wniosek o dopuszczenie opinii biegłego na tę okoliczność został oddalony.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że wbrew treści zarzutów skargi kasacyjnej, Sąd Okręgowy nie przyjął, aby wykazanie faktu poniesienia nakładów na nieruchomości mogło nastąpić wyłącznie na podstawie określonych środków dowodowych. Przeciwnie, Sąd ten podkreślił brak obowiązywania formalnej teorii dowodowej, a odwołanie do „stosownej dokumentacji budowlanej, rachunków, faktur itp.” interpretować należy jako przykładowy jedynie katalog możliwych dowodów. Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika zatem, że Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodów, dochodząc do wniosku, że nie pozwalają one na przyjęcie wniosku, iż powód wykazał fakt dokonania określonych nakładów na nieruchomości.

Za istotniejsze uznać należy jednak stwierdzenie Sądu Okręgowego, zgodnie z którym powód nie wskazał, rozliczenia jakich konkretnie nakładów się domaga. Według art. 77 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie wyrokowania, zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową podlega wartość określonych nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n. (ust. 4) oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust. 6). W orzecznictwie wskazuje się, że nakłady dokonane na nieruchomości nie są przedmiotem odrębnego obrotu prawnego, nie mają więc wartości rynkowej. W związku z tym ich wartość, na potrzeby realizacji roszczeń przewidzianych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n., ustalana jest jako pochodna różnicy

pomiędzy wartością rynkową nieruchomości według stanu po i przed dokonaniem tych nakładów. Sposób określania wartości nakładów zawarty jest w przepisach rozporządzenia wydanego w wykonaniu delegacji ustawowej mieszczącej się w art. 159 u.g.n. Ustalenie tej wartości nie może zatem nastąpić w inny sposób (wyroki SN: z 22 lutego 2023 r., II CSKP 750/22; z 14 czerwca 2023 r., II CSKP 1470/22). Niezależnie jednak od zagadnienia sposobu ustalenia wartości nakładów na nieruchomość oraz wymaganych w tym celu dowodów, należy stwierdzić, że niezbędną przesłanką realizacji roszczeń określonych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. jest jednoznaczne wskazanie przez powoda nakładów, których wartości zaliczenia się domaga. Uchybienie temu obowiązkowi uniemożliwia dokonanie oceny wartości nakładów, a w rezultacie rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności roszczenia. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy jednoznacznie stwierdził, że powód nie wskazał nakładów, których dotyczy dochodzone żądanie, a powyższe stwierdzenie nie zostało przez skarżącego zakwestionowane w żadnym z zarzutów skargi kasacyjnej.

Przy uwzględnieniu przedstawionej argumentacji, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Piotr Telusiewicz

Beata Janiszewska

Mariusz Załucki

(M.M.)

[r.g.]