

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 30 czerwca 2026 r. (I CSK 2816/24) przypomniał i podzielił pogląd wyrażony w orzecnictwie Sądu Najwyższego co do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem SN przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości należy brać pod uwagę nie tylko cel użytkowania wieczystego, ale również przeznaczenie nieruchomości w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa nieruchomości zależy bowiem od tego, jakim ograniczeniom będzie podlegał użytkownik wieczysty - w związku z celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub objęciem gruntu określonymi aktami planistycznymi. Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinien być uwzględniony zawsze, gdyż jest charakterystycznym elementem wpływającym na potencjał rynkowy gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jako przedmiotu obrotu. Jednak znaczenie tego czynnika dla określenia wartości gruntu ostatecznie jest uzależnione od tego, czy z analizy stanu nieruchomości na dzień aktualizacji wynika, że (i w jaki sposób) ustalenie tego celu rzeczywiście wpływałoby na cenę nieruchomości jako przedmiotu obrotu (szerzej wyrok SN z 14 października 2022 r., II CSKP 588/22, LEX nr 3514258). Eliminacja kryterium przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym z katalogu czynników uwzględnianych przy wycenie byłaby sprzeczna z założeniami art. 154 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którymi w wycenie nieruchomości, także na potrzeby aktualizacji opłat rocznych, powinny być brane pod uwagę wszystkie parametry miarodajne dla określenia wartości gruntu. Katalog kryteriów wymienionych w tym przepisie jest otwarty ("w szczególności"), a zadaniem sądu pozostaje zbadanie, przy pomocy opinii biegłego, jak - na wskazany w § 28 ust. 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego "dzień aktualizacji opłat" - kształtowały się czynniki stanu nieruchomości i celu prawa użytkowania wieczystego (wyrok z 24 lutego 2023 r., II CSKP 607/22, LEX nr 3538164).

*Źródło: LEX nr 4110402*