

Sygn. akt III CZP 14/17

UCHWAŁA

Dnia 24 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSA Bogusław Dobrowolski

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
przeciwko G. S.A. z siedzibą w G.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 24 maja 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Apelacyjny w (...)
postanowieniem z dnia 13 października 2016 r., sygn. akt VI ACz (...)

"Czy w sprawie o zasądzenie należności obejmującej opłaty
roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości właściwość
miejscową sądu wyznacza art. 38 k.p.c.?"

podjął uchwałę:

**Artykuł 38 k.p.c. nie ma zastosowania w sprawach o zapłatę
zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła do Sądu Okręgowego w W. pozew skierowany przeciwko G. S.A. w G. o zapłatę kwoty 213 000,75 zł z tytułu zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 7/36, położonej w W.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy zarzuciła brak właściwości miejscowej Sądu Okręgowego w W. i wniosła o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. jako miejscowo właściwemu na podstawie przepisów o właściwości ogólnej.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w W. stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w G.. Wskazał, że sprawa o zapłatę opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu nie uzasadnia właściwości miejscowej wyłącznej, o której mowa w art. 38 k.p.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji właściwość wyłączna dotyczy jedynie spraw o prawa rzeczowe na nieruchomości i rozciąga się na roszczenia osobiste związane z prawami rzeczowymi, jeżeli są one dochodzone łącznie z nimi przeciwko temu samemu pozwanemu. Natomiast konsekwencją dochodzenia roszczeń osobistych w odrębnym procesie jest konieczność stosowania przepisów o właściwości ogólnej, ewentualnie o właściwości przemiennej.

Rozpoznając zażalenie strony powodowej, Sąd Apelacyjny w (...) powziął wątpliwości, które wyraził w przedstawionym do rozstrzygnięcia pytaniu prawnym. W uzasadnieniu wyjaśnił, że jakkolwiek w orzecznictwie sądów powszechnych dominuje pogląd, że dochodzenie należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste jest przykładem powództwa o zapłatę i nie podlega regulacji z art. 38 k.p.c., to jednak w składzie rozpoznającym sprawę skłania się do odmiennego stanowiska. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są związane z tym prawem, a obowiązek ich płacenia wynika z ustawy (art. 238 k.c. i art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Jest elementem stosunku prawnorzeczowego i w ten sposób uzyskuje charakter zobowiązania realnego, które obciąża każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego. Ponadto przesłanką rozstrzygnięcia zasadności żądania o zapłatę opłat rocznych jest także ustalenie, czy to prawo rzeczowe nadal obciąża nieruchomość.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Właściwość sądu wyznacza rodzaj sprawy determinowanej żądaniem pozwu i okolicznościami faktycznymi przytoczonymi na jego uzasadnienie

(por. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1955 r., 1 CZ 43/54, OSN 1957, z. 2, poz. 38). Dla określenia tej właściwości nie mają znaczenia zarzuty strony pozwanej kwestionujące istnienie stosunku prawnego, z którego powód wywodzi roszczenie, chyba że strona pozwana wnosi pozew wzajemny i zachodzi przypadek uregulowany w art. 204 § 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 38 § 1 i 2 k.p.c. powództwo o własność lub o inne prawa rzeczowe na nieruchomości, jak również powództwo o posiadanie nieruchomości można wytoczyć wyłącznie przed sąd miejsca jej położenia. Jeżeli przedmiotem sporu jest służebność gruntowa, właściwość oznacza się według położenia nieruchomości obciążonej. Właściwość ta rozciąga się na roszczenia osobiste związane z prawami rzeczowymi i dochodzone łącznie z nimi przeciwko temu samemu pozwanemu.

Określona tym przepisem właściwość miejscowa wyłączna odnosi się do powództw o własność lub o inne prawa rzeczowe na nieruchomości, zmierzających do realizacji praw rzeczowych na nieruchomościach, a zatem o pozytywne lub negatywne ustalenie tych praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1983 r., III CRN 167/83, OSNCP 1984, nr 4, poz. 58, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1956 r., 2 CZ 46/56, OSN 1957, nr 1, poz. 21). W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego chodzi zatem o realizację tego prawa przez użytkownika wieczystego zarówno w stosunku do właściciela nieruchomości (np. o ustalenie istnienia prawa użytkowania wieczystego, czy o wydanie gruntu), jak i w stosunku do osób trzecich (np. o wydanie, czy o zakazanie immisji). Właściwość wyłączna dotyczy zatem tych spraw, dla których źródłem są te elementy praw rzeczowych, które implikują ich skuteczność *erga omnes*.

Rozciągnięcie właściwości wyłącznej na roszczenia osobiste związane z prawami rzeczowymi następuje pod warunkiem łącznego ich dochodzenia z tymi prawami. Przykładem tego rodzaju roszczeń osobistych jest m.in. roszczenie o zapłatę wierzytelności hipotecznych lub o świadczenie z tytułu dożywocia (art. 910 § 2 k.c.), żądanie ustalenia istnienia wierzytelności hipotecznej czy ustalenia nieistnienia długu osobistego. Dla dochodzenia tych roszczeń właściwość sądu nie

jest więc wyłączna, lecz jedynie pochodna i warunkowa. W związku z tym, w wypadku dochodzenia ich w drodze odrębnego procesu decydują o właściwości sądu przepisy o właściwości ogólnej lub przemiennej.

Wyjątek w tej materii dotyczy spraw o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w związku z odwołaniem właściwego organu lub użytkownika wieczystego od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. W tym sprawach miejsce położenia nieruchomości wyznacza właściwość wyłączną sądu (art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm., dalej: „u.g.n.”). Jednak sprawa o ustalenie wysokości opłaty rocznej nie jest tożsama ze sprawą o zapłatę należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, czyli o zapłatę opłat już wymagalnych, co oznacza, że w tej sprawie przepis art. 80 ust. 1 u.g.n. nie ma zastosowania.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Zasadniczym sposobem powstania prawa użytkowania wieczystego jest umowa cywilnoprawna oraz konstytutywny wpis do księgi wieczystej (por. 234 k.c. w zw. za art. 155 § 1 k.c. oraz art. 27 u.g.n.). W określonych przypadkach źródłem powstania tego prawa mogła być ustawa (zob. np. art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz. U. Nr 79, poz. 464, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo - rozwojowych, Dz. U. Nr 36, poz. 170, ze zm., art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym, Dz. U. Nr 65, poz. 385 ze zm.). Trzecim sposobem powstania użytkowania wieczystego jest decyzja administracyjna (np. art. 209 u.g.n., art. 214 ust. 3 u.g.n.).

W odróżnieniu od prawa własności, użytkowanie wieczyste jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu, czy jego zagospodarowania, w szczególności poprzez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.). Elementem umownym w stosunku prawnorzeczowym użytkowania wieczystego łączącym użytkownika wieczystego

z właścicielem jest także określenie wysokości pierwszej opłaty i opłat rocznych za korzystanie z gruntu (art. 73 ust. 5 u.g.n.). Wysokość tych opłat nie jest stała, lecz uzależniona od celu, na jaki została oddana nieruchomości w użytkowane wieczyste (art. 72 ust. 3 u.g.n.) oraz od innych przesłanek dotyczących charakteru nieruchomości oraz osoby użytkownika wieczystego (art. 73 ust. 3 i 4 u.g.n.). Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Z powyższego przedstawienia wynika, że instytucja użytkowania wieczystego obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo użytkowania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej strony w relacjach pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem zawiera elementy stosunku zobowiązaniowego, które wynikają z zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188).

Nabycie użytkowania wieczystego, niezależnie od tego, czy nastąpiło na podstawie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, decyzji administracyjnej, czy też *ex lege*, kreuje stosunek cywilnoprawny - umowny pomiędzy użytkownikiem wieczystym i właścicielem (art. 234 k.c.), który zawiera elementy prawnorzeczowe i o charakterze obligacyjnym. Według twierdzeń strony powodowej, strona pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu na podstawie umowy od poprzednika prawnego, na rzecz którego prawo to powstało z mocy prawa. Ustawodawca określając w art. 233 k.c., art. 240 k.c. i art. 73 ust. 5 u.g.n. zakres uprawnień i obowiązków użytkownika wieczystego odsyła m.in. do umowy (a nie także do decyzji administracyjnej), co potwierdza tezę, że niezależnie od sposobu powstania użytkowania wieczystego, składnikiem umownego stosunku cywilnoprawnego jest także wysokość opłat rocznych za korzystanie z nieruchomości. W związku z tym, gdy wieczysty użytkownik nie reguluje opłat rocznych na rzecz wierzyciela, powstaje roszczenie o realizację

powstałej wierzytelności pieniężnej. Roszczenie rodzi po stronie uprawnionego prawo żądania od konkretnej osoby określonego zachowania się. Cechą charakterystyczną roszczeń jest więc nie tylko to, że z góry oznaczony jest indywidualny adresat obowiązków, ale zarazem to, że określone jest konkretne zachowanie się obowiązane. Klasycznym przykładem tej postaci praw podmiotowych jest wierzytelność wynikająca ze stosunku zobowiązaniowego.

Charakteru opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nie zmienia art. 238 k.c., bowiem ustawodawca także w odniesieniu do stosunków obligacyjnych określa ustawowo zobowiązanie do płacenia świadczeń za korzystanie z nieruchomości, które należy do elementów przedmiotowo istotnych tego rodzaju umów (art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 660 k.c., art. 693 § 1 k.c.).

Niekiedy przy wierzytelnościach następuje szczególny sposób ustalania podmiotu, przeciwko któremu roszczenie jest skierowane. Mianowicie, jest nim każda osoba, będąca właścicielem lub posiadaczem rzeczy, której roszczenie dotyczy (tzw. *actio in rem scripta* - np. w razie ujawnienia w księdze wieczystej niektórych praw i roszczeń osobistych - art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 790, ze zm., dalej: „u.k.w.h.”). Prawa te stają się wówczas skuteczne nie tylko przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości, ale również innym osobom (art. 17 u.k.w.h.). Są to tzw. zobowiązania realne, polegające na tym, że są one ściśle związane z prawami rzeczowymi.

Argumentacja Sądu Apelacyjnego oparta na koncepcji zobowiązań realnych nie jest adekwatna, bowiem po pierwsze, realny charakter roszczenia osobistego nie modyfikuje reguły wyrażonej w art. 38 § 2 k.p.c., a po drugie w tej sprawie przedmiotem procesu jest roszczenie o zapłatę wymagalnych należności z tytułu opłat rocznych, których wysokość nie wynika z wpisów w księdze wieczystej.

Okoliczność, że stosunek prawny łączący właściciela i użytkownika wieczystego, niezależnie od źródła powstania użytkowania wieczystego, zawiera także elementy stosunku zobowiązaniowego, wynikające z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 234 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c.), które obejmują m.in. kwestię opłat rocznych za korzystanie z gruntu, czyni otwartą

możliwość rozważenia w konkretnej sprawie zastosowania przepisów o właściwości przemiennej (art. 34 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 2 *in fine* k.p.c.). Regulowanie opłat rocznych dotyczy wykonywania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zaś przepis art. 34 k.p.c. nie różnicuje rodzaju umów (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*).

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

jw

r.g.