



Sygn. akt II CSKP 375/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta
m. W.

przeciwko E. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2022 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z dnia 7 listopada 2019 r., sygn. akt V ACa 143/19,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta miasta W. wniósł o zasądzenie od pozwanej E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 77 539 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 14 256,40 zł i 63 282,48 zł od 29 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Wyrokiem z 22 października 2018 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwoty: 14 256,40 zł i 2774,02 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 29 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Wyrokiem z 7 listopada 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda.

Sąd drugiej instancji ustalił, że pozwana od 11 lipca 2012 r. do 15 stycznia 2014 r. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...]. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. W dniu 16 stycznia 2014 r. został złożony wniosek o wpis w księdze wieczystej.

Wyrokiem z 22 kwietnia 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt VI C 383/15, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwoty: 14 256,40 zł i 14 256,40 zł, za lata 2013-2014. Orzeczenie to zostało zmienione wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 14 lipca 2016 r. w zakresie dotyczącym opłaty za rok 2014, albowiem w ocenie tego Sądu opłata powinna być naliczona proporcjonalnie do okresu, przez który nieruchomość pozostawała w użytkowaniu wieczystym pozwanej.

Pismem z 8 października 2012 r. Prezydent m. W. wypowiedział pozwanej ze skutkiem na 31 grudnia 2012 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu. W wypowiedzeniu zaproponowano nową opłatę roczną w wysokości 99 302,04 zł od 1 stycznia 2013r.

Pozwana, twierdząc, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty było nieuzasadnione, złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie sprzeciw od orzeczenia tego Kolegium.

Wyrokiem z 23 maja 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo pozwanej. Tym samym ustalono, że od 1 marca 2013 r. obowiązują nowe stawki opłaty za użytkowanie wieczyste.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko, zgodnie z którym w odniesieniu do okresu przed wejściem w życie art. 71 ust. 7 u.g.n. nie sposób wymagać, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za tę część roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje mu to prawo. Wskazany przepis wszedł w życie 23 sierpnia 2017 r., zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 10 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509, dalej: „nowela”). Ustawodawca nie wprowadził żadnych szczególnych zasad prawa międzyczasowego dotyczących zbycia użytkowania wieczystego. Nie można bowiem traktować jako takiej regulacji szczególnej przepisu art. 4 ust. 1 noweli, zgodnie z którym do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 u.g.n. i niezakończonych przed dniem wejścia w życie noweli stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym nowelą, z uwzględnieniem ust. 2-4 oraz 6-8. Przepis ten ma bowiem charakter proceduralny i nie odnosi się do regulacji prawa materialnego, a taką jest art. 71 ust. 7 u.g.n. Określa on bowiem podmiot zobowiązany (stronę obligacyjnego stosunku prawnego) do uiszczenia opłaty rocznej.

Zdaniem Sądu drugiej instancji można uznać, że wprowadzenie przez ustawodawcę normy wskazującej, iż opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata także w sytuacji, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, wprost potwierdza odmiennność dotychczasowych zasad podzielności opłaty rocznej i proporcjonalności jej uiszczenia, co było utrwalone w orzecznictwie.

W ocenie Sądu odwoławczego ustawodawca nie uznał, że regulacja ma jedynie charakter porządkowy, lecz przyjął, iż dochodzi do zmiany regulacji i jest to rozwiązanie na przyszłość. Obecne uregulowanie tej kwestii wprost potwierdza odmiennność regulacji w okresie poprzedzającym nowelizację przepisu. Odmienna

interpretacja prowadziłaby do pogorszenia sytuacji poprzedniego użytkownika wieczystego, który pomimo braku zawarcia stosownych rozliczeń w umowie zbycia tego prawa, mógłby być po kilku latach zobowiązany do uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za okres, kiedy już nie posiadał tego prawa.

Sąd *ad quem* podkreślił, że w niniejszej sprawie pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości w okresie od daty nabycia tego prawa do jego zbycia i w świetle art. 238 k.c. nie jest zobowiązana do uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego po tej dacie, albowiem w przypadku opłat z tytułu użytkowania wieczystego należnych za okres przed wejściem w życie art. 71 ust. 7 u.g.n., w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego, zbywca jest obowiązany do uiszczenia właścicielowi opłat w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. Zgodnie z wnikającą z art. 3 k.c. zasadą nieretroakcji oraz zasadami *tempus regit actum* i bezpośredniego działania ustawy nowej, art. 71 ust. 7 u.g.n. nie ma zastosowania do obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powoda za 2014 r. Brak jest więc podstaw do odstąpienia od dotychczasowej utrwalonej wykładni prezentowanej w orzecznictwie, z której wynikało, że w przypadku zbycia użytkowania wieczystego zbywcę obciąża obowiązek uiszczenia opłaty za czas trwania jego prawa i nie obejmuje okresu, w którym prawo to przysługiwało już nabywcy. Tym samym pozwana była zobowiązana do zapłaty tej opłaty tylko proporcjonalnie do okresu, w którym prawo to jej przysługiwało, a zatem tylko za pierwsze 16 dni 2014 r.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną powód, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 71 ust. 7 u.g.n. w zw. z art. 4 ust. 1 noweli przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że art. 71 ust. 7 u.g.n. nie znajduje zastosowania do stanów faktycznych powstałych przed wejściem w życie noweli;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1, 4 i 7 u.g.n. w zw. z art. 4 ust. 1 noweli przez błędną wykładnię i uznanie, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego roszczenie o zapłatę opłaty rocznej powstałe z dniem 1 stycznia tego roku podlega rozliczeniu

między zbywcą i nabywcą tego prawa według zasady proporcjonalności stosownie do czasu trwania tego prawa każdego z nich pomimo, iż zobowiązanie z tego tytułu ma charakter obligacyjny, jak również przez niewłaściwe zastosowanie przez uznanie, że pozwana jako zbywca nie jest zobowiązana do ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego po dacie zbycia tego prawa i w tym zakresie nie posiada legitymacji procesowej.

We wnioskach powód domagał się uchylenia i zmiany w całości zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie jego apelacji i zmianę wyroku Sądu Okręgowego w punkcie 1b przez zasądzenie od pozwanej na jego rzecz dodatkowo kwoty 60 508,46 zł oraz kosztów postępowania; ewentualnie uchylenia w całości zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Niewątpliwie, aktualnie obowiązujący art. 71 ust. 7 u.g.n. rozwiewa wszelkie wątpliwości w zakresie obowiązku ponoszenia opłaty rocznej w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z jego treścią, w takiej sytuacji opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Przepis ten wszedł w życie 23 sierpnia 2017 r.

W rezultacie zachodzi potrzeba wyjaśnienia na kim spoczywał obowiązek poniesienia opłaty rocznej i ewentualnie w jakim zakresie, przed wejściem w życie przytoczonej normy prawnej.

W judykaturze zarysowały się daleko idące rozbieżności w związku z powyższą kwestią.

Wskazano m.in., że art. 238 k.c. przewiduje, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z przepisu tego nie wynika, że opłaty roczne obejmują kolejne lata trwania użytkowania wieczystego oraz że są

proporcjonalne do okresu trwania ww. prawa w konkretnych latach kalendarzowych i podlegają odpowiedniemu obniżeniu w przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym okres korzystania z prawa użytkowania wieczystego jest krótszy niż 12 miesięcy. Druga opłata roczna w całości staje się wymagalna, zanim nastąpi upływ pierwszych 12 miesięcy trwania umowy wieczystego użytkowania (zob. wyrok SN z 28 listopada 2003 r., IV CK 249/02). W kolejnym judykacie podkreślono, że z chwilą przekształcenia w trakcie roku kalendarzowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uiszczona opłata roczna nie jest – w części przypadającej za okres po przekształceniu - świadczeniem nienależnym (zob. wyrok SN z 3 września 2003 r., II CKN 419/01, OSNC 2004, Nr 10, poz. 165). W innym miejscu podkreślono, że żądanie uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, należnej za okres po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, może być w okolicznościach konkretnej sprawy uznane za nadużycie prawa (art. 5 k.c.) – zob. wyrok SN z 15 lutego 2002 r., V CA 2/02, OSNC 2003, Nr 1, poz. 12.

Drugi nurt orzecznictwa zmierzał do proporcjonalnego podziału opłaty pomiędzy zbywcą a nabywcą prawa użytkowania wieczystego. W związku z tym wyrażono zapatrywanie, że opłata roczna ciążąca na użytkowniku wieczystym ma charakter cywilnoprawny i stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu. Obowiązek jej uiszczenia wynika wprost z ustawy, a wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek jej ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną (zob. wyrok SN z 30 września 2015 r., I CSK 760/14). W innym miejscu wskazano, że wynikający z art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Część opłaty rocznej uiszczona przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu za okres następujący od chwili zbycia tego prawa jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (zob. wyrok SN z 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13).

Wyrażono także pogląd, w myśl którego opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c.

Ekspozowanie "niepodzielności" opłaty rocznej usuwa nietrafnie na plan dalszy zasadniczą kwestię prawną, a mianowicie - z jakimi elementami stosunku użytkownika wieczystego należy wiązać opłatę roczną, tj. z ustanowieniem tego prawa (opłata "za ustanowienie użytkowania"), czy z możliwym czasem korzystania z gruntu przez uprawnionego. Interes prawno-ekonomiczny właściciela (wierzyciela opłaty rocznej) nie może przemawiać za taką interpretacją art. 238 k.c. i przepisów u.g.n. dotyczących opłaty rocznej, z której wynikałby jak gdyby gwarancyjny (dla właściciela) jej charakter (obowiązek zapłaty opłaty przez podmiot mający status prawny użytkownika wieczystego w początku danego roku kalendarzowego i wyłączenie proporcjonalnej redukcji opłaty w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego). Zbycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkowania wieczystego. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233, 238 k.c.), więc zobowiązanie takie można zaliczyć z pewnością do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego (art. 238 k.c.). Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego. W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogły być umieszczone odpowiednie klauzule umowne dotyczące obowiązku zapłaty opłaty rocznej w razie zbycia użytkowania w ciągu roku kalendarzowego (zob. wyrok SN z 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09).

W najnowszym orzecznictwie wskazano m.in., że skoro obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z góry powstaje z początkiem każdego roku kalendarzowego w kwocie obowiązującej w tej dacie i płatnej do 31 marca danego roku, to w dniu 1 stycznia każdego roku kalendarzowego stabilizuje się podmiot zobowiązany do jej pokrycia, jest nim ten, któremu prawo użytkowania wieczystego przysługuje w tym dniu. Zbycie wieczystego użytkowania w toku danego roku kalendarzowego, na rzecz innego, swobodnie wybranego przez wieczystego użytkownika podmiotu, już po uprzednim uiszczeniu przez

zbywcę na rzecz właściciela gruntu całej opłaty rocznej zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n., nie czyni tej opłaty świadczeniem nienależnym właścicielowi gruntu w rozumieniu art. 410 k.c., skoro prawo użytkowania wieczystego istnieje nadal (nie wygasło), a zmienia się jedynie jego beneficjent, na co właściciel gruntu nie ma jakiegokolwiek wpływu (zob. wyrok SN z 5 listopada 2020 r., II CSK 822/18).

Dokonując oceny zarzutów podniesionych w skardze, także w kontekście przytoczonej powyżej judykatury, trzeba przypomnieć w pierwszej kolejności, że zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n., który obowiązywał także przed wejściem w życie noweli, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Z powyższego uregulowania wynika przede wszystkim, że zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej powstaje 1 stycznia danego roku, a staje się wymagalne 1 kwietnia tego roku, chyba że właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego ustali inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Zatem dany użytkownik wieczysty zostaje obciążony opłatą roczną od 1 stycznia danego roku. Uregulowanie to nie pozostaje w sprzeczności z art. 238 k.c. Zgodnie z tym przepisem wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Normę tę należy wyklądać w ten sposób, że użytkownika wieczystego obciąża obowiązek uiszczenia opłaty rocznej przez czas trwania tego prawa, czyli ze wszystkimi tego konsekwencjami. W szczególności art. 238 k.c. nie mówi nic o charakterze opłaty rocznej i wymogach jej uiszczenia. Skoro zatem ustawodawca wprowadził zasadę uiszczania opłaty rocznej z góry za dany rok, to tym samym obowiązek w takim kształcie mieści się w normie zawartej w art. 238 k.c. Innymi słowy, w czasie trwania prawa użytkowania wieczystego, na jego posiadacza przechodzi obowiązek poniesienia opłaty rocznej z góry. Ciężar ten stanowi składnik obowiązków użytkownika wieczystego. Ustawodawca nie dokonuje jakiegokolwiek podziału należnego świadczenia. Wydaje się to oczywiste, skoro musi być ono spełnione z góry. W sytuacji zatem, gdy występuje odstępstwo

od tej zasady, znajduje ono odzwierciedlenie w przepisie szczególnym, jakim bez wątplenia jest np. art. 71 ust. 6 u.g.n., zgodnie z którym w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Przyjętej powyżej koncepcji nie stoi również na przeszkodzie konstrukcja zobowiązania realnego. Zgodzić się należy z poglądem wyrażonym w cytowanym powyżej wyroku Sądu Najwyższego z 25 listopada 2010 r., że jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego. Oczywiście wierzyciel będzie mógł domagać się uiszczenia opłaty rocznej od nabywcy wskazanego prawa, ale wówczas, gdy obowiązek ten powstanie, a więc od 1 stycznia kolejnego roku w stosunku do chwili nabycia prawa. Dodać jednakże trzeba – wbrew stanowisku wyrażonym w przywołanym judykacie – że żądanie wierzyciela będzie obejmowało całą opłatę za kolejny rok, a nie jej część.

W rezultacie należy podzielić pogląd, że 1 stycznia każdego roku kalendarzowego stabilizuje się podmiot zobowiązany do pokrycia opłaty rocznej, jest nim ten, któremu prawo użytkowania wieczystego przysługuje w tym dniu (zob. cyt. wyrok SN z 5 listopada 2020 r.) i zapatrywanie to było aktualne również na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w kształcie przed wejściem w życie analizowanej uprzednio noweli.

Zupełnie innym zagadnieniem jest możliwość rozliczenia, w ramach autonomii woli stron, pomiędzy zbywcą a nabywcą prawa użytkowania wieczystego. Wówczas na podstawie zawartej umowy strony mogą porozumieć się w zakresie proporcjonalnego rozłożenia pomiędzy nimi obowiązku partycypacji w opłacie rocznej. Jednakże z punktu widzenia relacji między właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym, uzgodnienia te nie będą miały znaczenia.

Podkreślenia również wymaga, że opłata roczna, będąca świadczeniem pieniężnym, w tym znaczeniu ma charakter podzielny. Jednakże jej istota i konstrukcja prawna świadczą o tym, że podzielność ta została ograniczona do

przypadków wskazanych w ustawie (np. w art. 71 ust. 6 u.g.n.) – zob. także E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022, teza 6 do art. 71. Należy zauważyć, że niepodzielność świadczenia może wynikać niekiedy nie z niepodzielności jego przedmiotu, lecz z natury stosunku prawnego i jego celu (zob. M. Sychowicz [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, red. J. Gudowski, Warszawa 2018, teza 2 do art. 379).

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

[as]