



Sygn. akt III CSK 77/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko T. sp. z o.o. w [...]

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 16 października 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powoda kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwaną T. sp. z o.o. w [...] (poprzednio A. sp. z o.o. w [...]) wyrokiem z dnia 16 października 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w [...] z dnia 9 sierpnia 2013 r. oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono, co następuje:

Gmina Miejska K. (powód) w umowie z dnia 18 lutego 2000 r. w formie notarialnej, ustanowiła na rzecz Miejskiego Klubu Sportowego „C.” Spółki Akcyjnej użytkowanie wieczyste między innymi nieruchomości oznaczonej, jako działka 179/6 (KW nr ...) oraz przeniosła własność budynków, budowli i urządzeń położonych na tej nieruchomości. Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres 50 lat od dnia zawarcia umowy tj. do dnia 18 lutego 2050 r. dla realizacji celów określonych w statucie Spółki MKS „C”.

Zgodnie z uchwałami Rady Miasta [...] i Zarządu Miasta [...], umowa z dnia 18 lutego 2000 r. została zawarta w wykonaniu obowiązku Gminy Miejskiej K., jako akcjonariusza MKS „C.” S.S.A. wniesienia wkładu niepieniężnego. Wartość tego wkładu została ustalona biorąc pod uwagę pierwszą opłatę oraz sumę skapitalizowanych zdyskontowanych opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty - MKS „C.” zobowiązał się utrzymywać budynki i urządzenia w należyтым stanie oraz korzystać z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków, budowli lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego użytkownik wieczysty został zobowiązany do odbudowy tych obiektów w terminie 5 lat od dnia zniszczenia lub rozbiórki z zachowaniem określonych w przedmiotowej umowie warunków.

W dniu 14 października 2002 r. pomiędzy MKS „C.” a spółką pod firmą T. S.A. z siedzibą w M. zawarta została umowa zamiany. W akcie notarialnym stwierdzono, że T. S.A. przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. W. oraz własność znajdujących się na tej

nieruchomości budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Jako właściciela powyższej nieruchomości, strony wskazały Skarb Państwa. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. W. zostało ustanowione na okres 99 lat.

Na podstawie tej umowy MKS „C.” przeniosła na spółkę T. S.A prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w [...] składającej się z działki 179/6, a także własność znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębną nieruchomość, w zamian za przeniesienie na MKS „C.” prawa wieczystego użytkowania i własności nieruchomości przy ul. Wielickiej, z dopłatą na rzecz MKS C. SSA różnicy wartości przedmiotów zamiany. Z kolei T. S.A. przeniosła na MKS „C.” prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w [...].

W dniu 2 lutego 2009 r. pomiędzy T. sp. z o.o., a pozwaną A. sp. z o.o. z siedzibą w [...] zawarta została umowa sprzedaży i akt ustanowienia hipoteki. T. sp. z o.o., na mocy tej umowy sprzedała A. sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 179/6 oraz prawa własności wszystkich budynków i budowli posadowionych na gruncie.

Pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. skierowany do pozwanej, powód stwierdził, że na podstawie operatu szacunkowego stanowiącego podstawę określenia wartości aportu, jaki powód wniósł do spółki C. S.S.A. umową z dnia 18 lutego 2000 r., należy przyjąć, że wartość działki nr 179/6 stanowiła kwotę 3 942 203,00 zł. W konsekwencji opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tej działki ustalono, jako 3% jej wartości, co stanowi kwotę 118 266,09 zł, którą - poczynwszy od dni 1 stycznia 2010 r. pozwana powinna płacić na rzecz powoda.

Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie od A. sp. z o.o. w [...] kwoty 118 266,09 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działki nr 179/6 za rok 2010 wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Powód twierdził, że postanowienia umowy z dnia 18 lutego 2000 r. stanowiącej podstawę wniesienia m. in. działki nr 179/6 jako aportu niepieniężnego do spółki C. S.A. nie wiążą powoda z pozwaną, zaś prawo użytkowania wieczystego (obejmujące m. in. ww. działkę) z chwilą zbycia utraciło charakter wkładu

niepieniężnego. Wobec powyższego od dnia nabycia przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, tj. na podstawie umowy z dnia 2 lutego 2009 r. - pomiędzy pozwaną, a powodem, jako właścicielem nieruchomości ukształtował się stosunek prawny do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym zasadnym jest naliczenie i dochodzenie od pozwanej zapłaty należności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste liczonej według stawki w wysokości 3% wartości przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w [...] zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 118 266,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy wskazał, że wysokość roszczenia została przez powoda należycie wykazana. Stosownie do art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Ta opłata ma charakter cywilnoprawny i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego za cały okres, w którym przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego. Obowiązek opłaty powstaje w każdym roku trwania użytkowania wieczystego i opłata ta płacona jest z góry. Jednocześnie każdy kolejny nabywca użytkowania wieczystego obciążony jest obowiązkiem zapłaty opłaty rocznej na rzecz właściciela gruntu.

Pozwana stała się użytkownikiem wieczystym działki nr 179/6 na podstawie zawartej umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2009 r. Pozwana nabywając prawo użytkowania wieczystego na podstawie tej umowy powinna liczyć się z obowiązkami, jakie ma każdorazowy użytkownik wieczysty w stosunku do właściciela gruntu. Sąd Okręgowy podkreślił, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło na „realizację celów określonych w statucie Spółki.” Umowa z dnia 18 lutego 2000 r. tych „celów” nie zawęża i należy z niej wnosić że ustanowienie i oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpiło na realizację wszystkich celów Spółki wynikających ze statutu - sportowych i nie sportowych. Ponadto z umowy z dnia 18 lutego 2000 r. wynika, wprost że powód skapitalizowane opłaty roczne i opłatę pierwszą wniósł w postaci aportu. W umowie, zatem ustalono pierwszą opłatę i opłaty roczne, ale także wskazano stawkę

procentową, według której ma zostać liczona. Artykuł 71 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z art. 73 ust. 5 u.g.n. wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie. W przedmiotowej sprawie umowa z dnia 18 lutego 2000 r. takie ustalenia wbrew twierdzeniom pozwanej zawierała.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że tylko zarząd spółki mógł swobodnie dysponować wkładami wniesionymi do spółki. Z chwilą wniesienia do spółki wkładów przeszły one na rzecz innego podmiotu i dysponowanie wkładami mogło odbywać się tylko przez organ mający kompetencje prowadzenia spraw i reprezentacji. Innymi słowy, wkład stał się własnością spółki, co powoduje jego przejście do majątku nowego podmiotu. Jak wynika z powyższego, postanowienia pierwotnej umowy zawartej pomiędzy powodem a MKS C. w zakresie wniesienia prawa użytkowania wieczystego, jako wkładu niepieniężnego obowiązują każdego następnego właściciela tego prawa. W umowie pierwotnej użytkownik wieczysty nie został zwolniony z opłat i winien je uiszczać.

Pozwana zaskarżyła wyrok ten w całości zarzucając naruszenie przepisów postępowania (art. 233 § 1 k.p.c., 213 k.p.c., 212, § 1 k.p.c., 316 k.p.c.), oraz naruszenie przepisów materialnoprawnych (art. 58 § 1, art. 238 k.c., art. 65 k.c., a także art. 71 ust 1 i 73 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2014 r. Sąd Apelacyjny w [...] zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania. Wyrokiem z dnia 8 maja 2015 r. Sąd Najwyższy uchylił ten wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Rozpoznający ponownie sprawę Sąd drugiej instancji uznał apelację pozwanego za bezzasadną i oddalił ją. Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały

odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Jednocześnie na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd pierwszej instancji wywiódł trafne wnioski, znajdujące swoje uzasadnienie w powołanych przepisach prawa, które Sąd Odwoławczy w całości podziela. Większość zarzutów zgłoszonych w apelacji dotyczy kwestii dopuszczalności domagania się przez stronę powodową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przy czym zarzuty te eksploatowane są na różnych płaszczyznach. Kwestii tej dotyczą zarzuty tak naruszenia prawa procesowego oraz naruszenia prawa materialnego przedstawione w apelacji.

Zarzuty te dotyczą dopuszczalności takiego określenia opłaty rocznej i obowiązku jej uiszczenia, jakiej dokonano w Umowie Użytkowania Wieczystego i Przeniesienia Własności. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty te są w całości bezzasadne. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku opłata roczna stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za korzystanie przez użytkownika wieczystego z wyłączeniem innych osób z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i ma charakter zobowiązania o charakterze realnym, obciążającego z mocy ustawy każdorazowego użytkownika wieczystego. Opłata ta jest związana w sposób immanentny z prawem wieczystego użytkowania i nabywca tego prawa w drodze kontraktu nie może zasłaniać się brakiem wiedzy, co do istnienia samego obciążenia tą opłatą, jak i jej wysokości. Odnosząc się do realiów niniejszej sprawy Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne określenie należnych opłat w sposób sumaryczny. Taki sposób określenia tych opłat wynikał z celu umowy, którym było wskazanie wartości przedmiotu aportu wnoszonego przez stronę powodową do zakładanej spółki akcyjnej oraz z tego powodu, że oczywiście spółka C. nie miała obowiązku tych opłat uiszczać. Taki sposób określenia opłat nie oznacza, że nie można określić wysokości należnej opłaty rocznej, którą powinien uiszczać każdorazowy użytkownik wieczysty, w razie przeniesienia tego prawa przez spółkę. Sąd drugiej instancji zauważył, że tymi poglądami Sądu Najwyższego, jest związany stosownie do art. 398²⁰ k.p.c.

Pozostałe zarzuty apelacji strony pozwanej także nie zasługują na uwzględnienie, przy czym mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy uznać należy za zbędną potrzebę ich szczegółowej analizy. Zarzuty te zawarte

w pkt 3 - 4 i 6 apelacji dotyczą prawidłowości ustalenia przez Sąd Okręgowy celu, który przyświecał oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Sąd pierwszej instancji prawidłowo, uwzględniając wszystkie okoliczności wynikające z materiału dowodowego uznał, że strona powodowa była upoważniona do obliczenia opłaty rocznej według stawki 3% od wartości wynikających z operatu szacunkowego rzeczoznawców z września 1997 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle ww. wyroku Sądu Najwyższego za dopuszczalne należy uznać takie określenie celu przyświecającego oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, które następuje przez odwołanie się do celów jakie zostały wskazane w akcie erekcyjnym wieczystego użytkownika, a ewentualne dalsze wątpliwości w tym zakresie powinny być wyjaśniane przez analizę treści postanowień umowy użytkowania wieczystego. W odniesieniu do niniejszej sprawy przez ustalenie sumy pierwszej opłaty i zdyskontowanych opłat rocznych.

W sytuacji gdyby powyższe sposoby nie pozwalały na dokonanie ostatecznych ustaleń zastosować należy zasadę wyrażoną w art. 221 ust. 3 u.g.n. i ustalić cel podstawowy zgodnie z faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości. Na tą ostatnią ewentualność zwracał uwagę Sąd Okręgowy wskazując także, iż strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby wysokość należnej opłaty była inna niż podstawowe 3 % wartości nieruchomości. Ponadto w świetle pisma pozwanej z dnia 6 kwietnia 2009 r., nie może budzić wątpliwości okoliczność, że pozwana miała świadomość istnienia obowiązku uiszczania opłaty rocznej, jak i jej wysokości. Wobec tego, rozważania tej kwestii - w realiach niniejszej sprawy są bezprzedmiotowe z tej przyczyny, że kwota opłaty, której zapłaty powód domaga się od pozwanej jest i tak niższa niż ustalona na podstawie cen z grudnia 2009 r. zarówno dla stawek 1 i 3% wartości nieruchomości.

Pozwana w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: 1) art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 367 § 1 k.p.c. przez zaniechanie rozpoznania zarzutów apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu I Instancji w granicach zaskarżenia, 2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób niezgodny z wymaganiami określonymi przez art.

328 § 2 k.p.c. - co powoduje, że zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej i wskazuje, iż Sąd Apelacyjny nie rozpoznał w istocie apelacji oraz nie odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do wywiedzionych zarzutów apelacji strony pozwanej, 3) art. 398²⁰ k.p.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie związany jest poglądami Sądu Najwyższego w sytuacji, w której przepis ten stanowi, że „sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy”

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny odniósł się do wszystkich, zawartych w niej zarzutów strony pozwanej. Wyraźnie wskazał, że przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego i uznaje za prawidłowe. Podkreślił, że Sąd Okręgowy, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dokonał jego oceny i zastosował właściwe przepisy poprawnie je interpretując. Ponadto nawiązał do wykładni przepisów art. 71 do 73 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2016, poz. 2147, dalej u.g.n.) zawartej w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 r. Uznał, za Sądem Najwyższym, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może być ustalona w taki sposób, jak to strony zrobiły w umowie z dnia 18 lutego 2000 r. Strony ustaliły, bowiem, określając wartość wnoszonego przez Gminę Miejską K. aportu, wartość pierwszej i wszystkich opłat za cały okres użytkowania wieczystego. Taki sposób ustalenia wysokości opłat, chociaż nietypowy, nie jest wykluczony i co, w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy jest istotne, pozwala na określenie opłaty rocznej za każdy kolejny rok, kiedy na nieruchomości ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego.

W nawiązaniu do kolejnych zarzutów, zawartych w apelacji pozwanej spółki, Sąd Apelacyjny, także powołując się na wykładnię art. 71 u.g.n. dokonaną przez Sąd Najwyższy, wskazał, że obowiązek uiszczania rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obciąża, co do zasady każdego użytkownika wieczystego. Wysokość opłaty, ewentualnie zaniechanie jej pobierania, ma zawsze zakotwiczenie w stosunku prawnym łączącym użytkownika wieczystego

z właścicielem gruntu. Tylko, jeżeli ze stosunku prawnego łączącego określonego użytkownika wieczystego z właścicielem gruntu wynika, że takiej opłaty się nie nalicza lub nalicza w innej wysokości, może to, taka jak w rozpoznawanej sprawie w przypadku MKS „C.” uzasadniać brak podstaw do żądania przez właściciela nieruchomości opłaty w kolejnych latach.

W zaskarżonym wyroku Sąd Apelacyjny odniósł się również do zarzutów dotyczących wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Trafnie wskazał, że wysokość tej opłaty da się ustalić w nawiązaniu do umowy z dnia 18 lutego 2000 r. oraz, że gdyby za punkt odniesienia przyjąć wartość nieruchomości z 2009 r., to opłata ta niezależnie od zastosowanej stawki byłaby wyższa od żądanej przez powoda.

Wbrew twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej, Sąd Apelacyjny, wprawdzie syntetycznie, odniósł się jednak do wszystkich zarzutów zawartych w apelacji pozwanej. Ze względu na to, że podzielił on ustalenia i oceny Sądu Okręgowego oraz był związany oceną prawną dokonaną przez Sąd Najwyższy, takie syntetyczne podejście do zarzutów zawartych w apelacji jest usprawiedliwione. Trafnie natomiast w skardze kasacyjnej skarżący zwrócił uwagę, że Sąd Apelacyjny użył nieprecyzyjnego określenie, iż związany jest poglądami Sądu Najwyższego. Z całokształtu jego wywodów wynika jednak, że chodziło o poglądy Sądu Najwyższego na to jak rozumie on przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do obowiązku uiszczania przez aktualnego użytkownika wieczystego rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 367 § 1 k.p.c. oraz art. 398²⁰ k.p.c. nie zasługują, wobec tego na uwzględnienie.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazało, poprzez odwołanie się do ustaleń Sądu Okręgowego, na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Także wyraźnie wskazana została w nim podstawa prawna rozstrzygnięcia z uwzględnieniem wiążącej Sąd Apelacyjny wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 maja 2015 r. Nie jest, więc zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Warto także zwrócić uwagę,

że skarżący poza stwierdzeniem, iż zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, nie podjął żadnej próby zakwestionowania ocen prawnych zawartych w zaskarżonym wyroku.

Należy zaś wyraźnie jeszcze raz podkreślić, że zajęte przez Sąd Apelacyjny stanowisko, znajduje mocne oparcie zarówno w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, jaki w przepisach kodeksu spółek handlowych. Wniesienie do spółki akcyjnej prawa użytkowania wieczystego, jako wkład do kapitału zakładowego nie budzi wątpliwości. Użytkowanie wieczyste jest prawem zbywalnym o wartości, którą da się określić. Nie jest wobec tego wykluczone także wniesienie, jako aportu do takiej spółki użytkowania wieczystego przez właściciela gruntu. Właściciel nieruchomości, ściśle rzecz ujmując, ustanawia na rzecz spółki użytkowanie wieczyste i przenosi związaną z tym prawem własność budynków i innych urządzeń, znajdujących się na gruncie. Wartość wniesionego aportu da się obliczyć, tak jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, ustalając wartość budynku oraz wartość pierwszej i wszystkich rocznych opłat, jakie spółka powinna uiścić z tytułu użytkowania wieczystego. W sytuacji, gdy właściciel w zamian za ustanowione na rzecz spółki prawo użytkowania wieczystego otrzymuje odpowiednią do wartości aportu ilość akcji, spółka nie jest zobowiązana do uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ekwiwalentem opłat są akcje, które dają właścicielowi uprawnienia ściśle majątkowe oraz uprawnienia do wpływania na funkcjonowanie spółki. Prawo wniesione, jako aport do spółki, pozostaje do dyspozycji organów spółki, przede wszystkim zarządu, który decyduje o jego losach. Spółka może wobec tego zbyć przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego. W razie zbycia pojawia się jednak podstawowy problem, który jest zasadniczą kwestią sporną w rozpoznawanej sprawie. Czy w związku z tym, że właściciele nieruchomości, który otrzymał w spółce, dla której ustanowił na tej nieruchomości prawo użytkowania wieczystego, akcje zwolnił każdego użytkownika wieczystego z obowiązku wnoszenia opłat rocznych, czy takie zwolnienie dotyczy tylko spółki. Bez wątpienia spółka, jak długo jest użytkownikiem wieczystym, nie jest zobowiązana do wnoszenia opłat, gdyż w zamian akcjonariusz ma jej akcje. Zwolnienie z obowiązku uiszczania opłat dotyczy tylko tego akcjonariusza, który jako aport wniósł prawo użytkowania wieczystego do spółki. Jeżeli natomiast spółka

wyzbędzie się prawa użytkowania wieczystego, to po stronie nabywcy brak podstaw, aby korzystał on ze zwolnienia z obowiązku wnoszenia opłat. Nie może on powołać się na zwolnienie przysługujące spółce, gdyż jest ono następstwem wzajemnych relacji, które wiążą tylko właściciela i spółkę. Właściciel ustanawiając użytkowanie wieczyste zwolnił z wnoszenia opłat tylko spółkę, w zamian za otrzymane akcje. Ten istniejący w spółce stosunek prawny, jest podstawą do zwolnienia jej z obowiązku wnoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Właściciel natomiast nie wyzbył się swojego prawa wynikającego jednoznacznie z art. 71 u.g.n. Przepis ten przewiduje, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany do ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Po stronie nabywcy użytkowania wieczystego od spółki musiałby istnieć stosunek prawny, z którego mógłby on, podobnie jak spółka wywodzić swoje prawo do zwolnienia go z obowiązku wnoszenia opłat. Skoro zaś pozwana spółka nie może wskazać żadnej podstawy prawnej do zwolnienia jej z tego obowiązku, powództwo Gminy Miejskiej K. jest w pełni uzasadnione. Innymi słowy każdy użytkownik wieczysty jest zobowiązany do wnoszenia na rzecz właściciela opłat rocznych, chyba, że pomiędzy nim a właścicielem istnieje szczególny stosunek prawny w ramach, którego, w zamian za ekwiwalent otrzymany przez właściciela (akcje), został on zwolniony z takiego obowiązku. Wbrew stanowisku skarżącej spółki, zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłaty rocznej nie jest związane z nieruchomością, ale odwrotnie z prawo użytkowania tej nieruchomości jest, co do zasady związane z obowiązkiem wnoszenia opłaty rocznej. Podobnie, więc jak w przypadku nieruchomości obciążonej hipoteką, nie gaśnie ona wraz ze zbyciem nieruchomości, tak obowiązek uiszczania rocznej opłaty jest związany z prawem użytkowania wieczystego i przechodzi na kolejnych nabywców tego prawa.

Mając na względzie, że zarzuty skargi kasacyjnej okazały się nieuzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł, jak w sentencji.

kc

jw