

Uwagi wokół sporu o zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego

Jedno z moich najdawniejszych wspomnień o Doktorze Andrzeju Cisku powraca do chwili, gdy jako studentka broniłam pracę magisterską, recenzowaną właśnie przez Niego. Już po zakończeniu wszystkich obron, gdy świeżo „upieczeni” absolwenci Uczelni dziękowali za okazaną życzliwość i pomoc, Dr Andrzej Cisek z właściwą sobie zadumą uśmiechnął się i skromnie odrzekł: „*Primum non nocere*”.

Jakiś czas później przekonałam się, że ta uniwersalna zasada, bynajmniej niezarezerwowana dla świata lekarskiego, nie jest tak łatwa w realizacji, jak mogłoby się здаwać. Dotyczy to wielu obszarów jej zastosowania, także wypowiedzi naukowej.

Dr Andrzej Cisek był znakomitym znawcą prawa rzeczowego. Jego obszerny dorobek w tej dziedzinie był poparty wieloletnią obserwacją praktyki stosowania prawa. Na temat zobowiązania z tytułu opłaty rocznej w sytuacji zbycia prawa użytkowania wieczystego wypowiadał się jednoznacznie. Swoje stanowisko motywował krótko. Można przypuszczać, że problem nie budził w Jego przekonaniu wątpliwości. Być może uznał również, że stosowanie szerszej argumentacji jest zbędne i niecelowe. W perspektywie ożywionego w ostatnim okresie sporu w tym zakresie, a zwłaszcza mając na uwadze prawdziwy gąszcz różnych argumentów prezentowanych na poparcie poszczególnych stanowisk warto rzecz przypomnieć.

Wprowadzenie do dyskusji

Zjawisko postępującej komercjalizacji prawa użytkowania wieczystego jest faktem. Od czasów, w których prawo to zostało ustawowo uregulowane¹, zarówno jego funkcja jak i zastosowanie stopniowo ewoluowały. Prawo użytkowania wieczystego stanowi aktualnie w mniejszym już stopniu formę niedrogiego i długoterminowego udostępniania gruntów skarbowych i samorządowych. Takie czynniki jak: uwarunkowania gospodarki rynkowej, wzrost cen nieruchomości oraz idące w ślad za tym nasilenie praktyki aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wpłynęły na realny wzrost wartości tego prawa i umocniły jego znaczenie, jako przedmiotu obrotu.

Przeniesienie użytkowania wieczystego skutkuje nie tylko nabyciem bezwzględnych uprawnień do korzystania i rozporządzania nieruchomością gruntową w takim

¹ Nastąpiło to po raz pierwszy w ustawie z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach, Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.

zakresie, w jakim przysługiwało to zbywcy i w granicach określonych w art. 233 k.c., ale również prowadzi do ukonstytuowania pomiędzy nabywcą a właścicielem nieruchomości relacji typowych dla względnych (obligacyjnych) stosunków prawnych. Taki właśnie skutek następuje między innymi w odniesieniu do zobowiązania z tytułu opłaty rocznej.

Konsekwencje zbycia prawa użytkowania wieczystego dla zobowiązania z tytułu opłaty rocznej nie zostały wprost uregulowane. Jest jasne, że nabywca użytkowania wieczystego będzie zobowiązany wobec właściciela nieruchomości do ponoszenia opłat rocznych. Art. 238 k.c. stanowi, że „wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną”. Brak jest jednak wyraźnej dyspozycji ustawodawcy co do tego, czy i ewentualnie w jakim zakresie obowiązek ten obejmuje również opłatę za rok, w którym nastąpiło nabycie prawa. Na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami² można wyprowadzić moment powstania obowiązku z tytułu opłaty rocznej oraz termin, w jakim ta opłata staje się wymagalna. Zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. „opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok”. W przepisie tym postanowiono też, że „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”. Na tej podstawie przyjmuje się, że z wyjątkiem pierwszego roku, w którym nastąpiło ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i w którym opłaty rocznej się nie pobiera, zobowiązanie z tytułu tej opłaty powstaje z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku trwania prawa. Natomiast termin 31 marca należy traktować jako termin zapłaty, decydujący również w kwestii określenia daty wymagalności roszczenia właściciela z tego tytułu, co następuje z dniem 1 kwietnia³.

Na tle powyższego w literaturze daje się obserwować spór dotyczący tego, na kim spoczywa obowiązek zapłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w roku, w jakim nastąpiło zbycie tego prawa. Hipotetycznie możliwe są tutaj cztery podstawowe warianty:

1. jeżeli zbycie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło po dniu, w którym opłata roczna stała się wymagalna to zobowiązanym do zapłaty jest zbywca, jeżeli zaś przed tą datą – zobowiązanym jest nabywca prawa;

² Ustawa z dnia 21.08.1997 r., tj. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.

³ Tak trafnie Z. Truszkiewicz, w: SPP. Tom 4. *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2012, s. 44. W literaturze dość powszechnie uznaje się, że termin 31 marca jest zarówno terminem zapłaty opłaty rocznej, jak i terminem, w którym zobowiązanie z tytułu opłaty staje się wymagalne (tak m.in. J. Jaworski, Komentarz do art. 71 u.g.n., w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, wyd. 2, Warszawa 2011, CH Beck-Legalis (wersja on-line), zdaniem którego termin „do 31 marca” można określić jako termin płatności ustawowo zastrzeżony na korzyść dłużnika, będący jednocześnie terminem wymagalności; tak również – jak się zdaje – A. Cisek w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2011, s. 401.

2. bez względu na moment zbycia prawa – przed czy po upływie daty wymagalności – zobowiązany do zapłaty opłaty rocznej jest zawsze dotychczasowy użytkownik wieczysty;
3. bez względu na moment zbycia prawa, zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej ulega stosunkowemu podziałowi między zbywcą a nabywcą prawa użytkowania wieczystego, według reguły „tyle opłaty ile korzystania”;
4. jeśli do chwili zbycia użytkowania wieczystego opłata z tego tytułu nie została wyegzekwowana od dotychczasowego użytkownika wieczystego, to zobowiązany do jej uiszczenia jest nabywca;

Jak widać, kryterium ustalenia podmiotu zobowiązanego do zapłaty z tytułu opłaty rocznej w razie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego może być odpowiednio:

- ad. 1. termin wymagalności roszczenia;
- ad. 2. termin powstania zobowiązania z tytułu opłaty rocznej;
- ad. 3. okres, w jakim prawo użytkowania wieczystego przysługiwało zbywcy i nabywcy w roku, za który należy się opłata roczna;
- ad. 4. fakt uiszczenia opłaty rocznej do czasu zbycia prawa użytkowania wieczystego.

Pierwsze z prezentowanych stanowisk należy zaliczyć do skrajnych i niepozwalających się w żaden sposób uzasadnić.

Szczęśliwie ani w doktrynie prawa cywilnego ani w judykaturze nie kwestionuje się tego, iż termin wymagalności roszczenia nie jest równoznaczny z terminem powstania zobowiązania. Jest to jedynie moment, od którego wierzyciel może żądać spełnienia świadczenia, którego obowiązek spełnienia powstał już wcześniej. Pogląd uzależniający obowiązek zapłaty opłaty rocznej od wymagalności roszczenia z tego tytułu nie pozwałałaby się zatem obronić. Trudno byłoby w przekonujący sposób umotywić, jak obowiązek zapłaty, który z dniem 1 stycznia powstał w stosunku do dotychczasowego użytkownika, został przeniesiony na nabywcę, który nabył prawo przed dniem wymagalności tego roszczenia, tylko z tego powodu, że wierzyciel może już żądać spełnienia świadczenia. Art. 238 k.c. nie stanowi – jak się wydaje – w tym zakresie wystarczającego uzasadnienia. Wymagalność roszczenia sama w sobie nie uzasadnia sukcesji obowiązku jego spełnienia. Prawdopodobnie z tego powodu, pogląd ten właściwie nie jest reprezentowany. Można się jedynie spotkać z opinią, iż zasada polegająca na tym, że obowiązek ponoszenia opłat rocznych obciąża każdego kolejnego nabywcę prawa użytkowania wieczystego nie znajduje zastosowania do opłat, które stały się wymagalne przed dniem zbycia tego prawa⁴. Nie jest to jednak zdanie mające stanowić argument na rzecz omawianego tu stanowiska, a raczej stwierdzenie okoliczności, która nie powinna budzić żadnych wątpliwości⁵.

⁴ Zob. Z. Truskiewicz, w: SPP. Tom 4. *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, s. 44 i przytoczona tam literatura.

⁵ Tamże, s. 44. Z. Truskiewicz argumentuje dalej, iż jego zdaniem zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej za dany rok obciąża zbywcę użytkowania wieczystego nawet, jeśli zbycie tego prawa nastąpiło przed 1 kwietnia danego roku.

Wypowiedzi doktryny koncentrują się na pozostałych trzech stanowiskach⁶. Paradoksalnie, rozbieżności w wyrażanych opiniach pogłębiły się po wypowiedzi Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r. opowiedział się za rozdzieleniem opłaty rocznej stosunkowo do okresu przysługiwania tego prawa w danym roku zbywcy i nabywcy⁷.

Stan, jaki ma w tym zakresie miejsce, z pewnością nie sprzyja bezpieczeństwu obrotu. Przede wszystkim nabywca prawa użytkowania wieczystego może mieć wątpliwości co do zakresu obowiązków związanych z wejściem w sytuację swojego poprzednika. To samo dotyczy sytuacji właściciela nieruchomości – Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, który może nie mieć pewności co do tego, wobec kogo powinien domagać się zapłaty z tytułu opłaty rocznej. Stanowisko sądu rozstrzygającego spór w przedmiocie zapłaty z tytułu opłaty rocznej staje się bowiem trudne do przewidzenia.

W kontekście powyższego, celem niniejszego artykułu będzie przedstawienie wszystkich prezentowanych stanowisk oraz próba ich weryfikacji. Wnioski w tym zakresie muszą być poprzedzone przybliżeniem charakteru prawnego zobowiązania z tytułu opłaty rocznej.

W pierwszej kolejności należy się przyjrzeć motywom, na których opierają się poszczególne stanowiska.

Pogląd nr 1. Zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej w roku zbycia prawa użytkowania wieczystego obciąża zbywcę

Stanowisko opowiadające się za istnieniem zobowiązania do zapłaty opłaty rocznej po stronie dotychczasowego użytkownika wieczystego bez względu na moment zbycia tego prawa wyrażał między innymi A. Cisek.

Autor ten zauważał wprawdzie, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego, które obciążą każdorazowego użytkownika wieczystego, jednak kategorycznie stwierdzał, że miarodajnym dla powstania obowiązku zapłaty z tego tytułu jest fakt bycia użytkownikiem wieczystym w dacie 1 stycznia danego roku, to jest w dacie, w której powstaje zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej. W konkluzji dochodził do wniosku, że „późniejsze zmiany co do osoby użytkownika wieczystego (...) nie mają wpływu na obowiązek ponoszenia wspomnianej opłaty i to w pełnej wysokości”⁸.

⁶ One też będą wyłącznie przedmiotem dalszej analizy.

⁷ Sygn. I CSK 692/2009, Biuletyn SN z 2011, nr 3, poz. 13.

⁸ A. Cisek, w: SPP. Tom 4. *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, wyd. 2, Warszawa 207, s. 195; Zob. także A. Cisek, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2011 r., s. 401. Warto zauważyć, że Autor ten początkowo analogicznie traktował obowiązek z tytułu opłaty rocznej w razie transformacji prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W tym zakresie wyraził pogląd, iż trudna do zaakceptowania jest teza sformułowana przez SN w wyroku z dnia 17.12.2003 r., IV CK 244/02 (OSN z 2005, Nr 1, poz. 14), zgodnie z którą w razie nabycia własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z 4.9.1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (tj. Dz. U. z 2001, Nr 120, poz. 1299 ze zm.) opłata roczna za użytkowanie wieczyste

W najnowszej literaturze poglądy A. Ciska dzielą się między innymi Z. Truskiewicz⁹, G. Bieniek¹⁰, czy J. Jaworski¹¹, przy czym – co warto podkreślić – znaczenie tych opinii jest tym bardziej znamienne, że zostały one sformułowane już w opozycji do stanowiska, jakie zajął Sąd Najwyższy we wspomnianym wcześniej wyroku z dnia 25.11.2010 r.¹²

We wszystkich tych wypowiedziach **podstawowym argumentem** mającym przemawiać za uznaniem obowiązku zbywcy użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło przeniesienie tego prawa **jest moment powstania zobowiązania z tego tytułu**. Podkreśla się, że „zobowiązaniem do zapłaty opłaty rocznej jest podmiot, któremu przysługuje przymiot wieczystego użytkownika w dniu 1 stycznia danego roku. Termin „do 31 marca” można określić jako termin płatności ustawowo zastrzeżony na korzyść dłużnika, będący jednocześnie terminem wymagalności. **Data 1 stycznia określa więc datę powstania obowiązku zapłaty i tym samym wskazuje osobę zobowiązaną**”¹³. Podkreśla się również, że „powstały w dniu 1 stycznia obowiązek zapłaty rocznej obciąża osobę, będącą w tej dacie użytkownikiem wieczystym **bez względu na jakiegokolwiek zmiany podmiotowe, czy przedmiotowe**” (z wyjątkiem wygaśnięcia prawa)¹⁴.

Na rzecz tego stanowiska posiłkowo wysuwane są także inne argumenty, a to, że:

- opłata roczna ma charakter przedmiotowy, a więc jest związana z nieruchomością, a nie konkretnym użytkownikiem wieczystym¹⁵;
- opłata roczna ma charakter niepodzielny (czy jednolity), co miałyby świadczyć przeciwko możliwości dzielenia obowiązku jej zapłaty pomiędzy zbywcę a nabywcę prawa¹⁶;

podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania prawa użytkownika wieczystego. Pod wpływem uchwały SN z dnia 8.12.2004 r. (III CZP 47/04, OSN z 2005, Nr 5, poz. 74) A. Cisek uznał ostatecznie dopuszczalność proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności, o ile przekształcenie to miało charakter odpłatny. (Tenże w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2011 r., s. 401). Kwestia ta została też w końcu rozstrzygnięta ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), wprowadzającą do art. 71 u.g.n. ust. 6, w myśl którego postanowiono, iż „w razie wygaśnięcia użytkownika wieczystego opłata roczna z tytułu użytkownika wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkownika wieczystego w tym roku”. W tym brzmieniu ustawa obowiązuje od dnia 22 października 2007 r.

⁹ Z. Truskiewicz, w: *SPP*. Tom 4, pod red. E. Gniewka, wyd. 3, Warszawa 2012, s. 44.

¹⁰ G. Bieniek, w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, pod red. S. Kalus, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 474-475.

¹¹ J. Jaworski, *op. cit.*

¹² Szczegółowe argumenty tych Autorów wypowiedziane przeciwko stanowisku Sądu Najwyższego zostaną przedstawione w dalszej części opracowania.

¹³ Tak za wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.11.2005 r. (I ACa 470/05, niepubl.), J. Jaworski, *op. cit.*

¹⁴ G. Bieniek, w: *op. cit.*, s. 474.

¹⁵ Tamże, s. 474.

¹⁶ J. Jaworski, *op. cit.*

- opłata ma charakter „roczny”, a zatem należna jest uprawnionemu w całości, bez względu na to, ile czasu prawo użytkowania wieczystego faktycznie istniało w danym roku¹⁷;
- opłata roczna ma charakter „gwarancyjny” w tym sensie, że służy realizacji interesu właściciela nieruchomości, który nie ma wpływu na to, kiedy i ile razy w ciągu roku prawo użytkowania wieczystego jest zbywane, a często odbywa się to nawet bez jego wiedzy; problem ewentualnych rozliczeń związanych z rzeczywistym okresem korzystania z nieruchomości w danym roku powinien być rozstrzygany pomiędzy stronami umowy (zbywcą i nabywcą) w sposób całkowicie niezależny od właściciela;
- brak regulacji prawnej, przemawiającej za redukcją opłaty rocznej, jak ma to miejsce w art. 71 ust. 6 u.g.n. w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, czy w art. 33 ust. 3a w razie przedterminowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego¹⁸.

Na tej podstawie da się zauważyć, że motywy mające świadczyć o trafności poglądu, iż zobowiązanym do zapłaty z tytułu opłaty rocznej jest dotychczasowy użytkownik wieczysty są generalnie dwojakiego rodzaju i odwołują się bądź do konstrukcji zobowiązania z tytułu opłaty rocznej, bądź do wskazanych cech świadczenia z tego tytułu. Argumenty te wzajemnie się uzupełniają, choć prymat należy przyznać twierdzeniu, iż decydujące znaczenie powinien mieć moment powstania zobowiązania z tytułu opłaty rocznej.

Pogląd nr 2. Tyle opłaty ile możliwości korzystania z prawa użytkowania wieczystego w danym roku

Kolejny wariant zakłada, że jeżeli użytkownik wieczysty przeniesie swoje prawo w trakcie roku kalendarzowego, to obciąża go opłata roczna za czas do dnia tej transakcji. Potem płaci już nabywca. Ciężar zobowiązania z tytułu opłaty rocznej rozkłada się zatem między zbywcą a nabywcą użytkownika wieczystego, proporcjonalnie do czasu przysługiwania im tego prawa w danym roku kalendarzowym.

Takie właśnie stanowisko zajął Sąd Najwyższy we wspomnianym już wyroku z dnia 25.11.2010 r. Zostało ono także zaakceptowane przez część przedstawicieli doktryny¹⁹.

Teza Sądu Najwyższego została oparta o następujący tok rozumowania: skoro opłata roczna ma charakter cywilnoprawny i stanowi „wynagrodzenie” za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej, to nie można wymagać, aby w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego dotychczasowy użytkownik był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, w którym to prawo już mu nie przysługiwało. W konsekwencji,

¹⁷ Tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.02.2002 r. (V CA 2/02, OSNC z 2003, Nr 1, poz. 12).

¹⁸ J. Jaworski, *op. cit.*

¹⁹ K. Osajda, *Komentarz do art. 238 k.c.*, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, wyd. 4 (wersja on-line), CH Beck 2012. Powołuje się na nie również T. Filipiak, *Komentarz do art. 238 k.c. w: Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*. Tom 2. Komentarz, pod red. A. Kidyby, Warszawa 2012, (Lex Sigma on-line).

zdaniem tego Sądu, oznacza to „konieczność odpowiedniego, jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa”.

Bez wątplenia inspiracją dla Sądu Najwyższego stała się wcześniej toczona w doktrynie i judykaturze dyskusja dotycząca zobowiązania z tytułu opłaty rocznej w razie przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, zanim jeszcze kwestia ta została rozstrzygnięta przez ustawodawcę wskutek nowelizacji w 2007 r. i wprowadzenia do art. 71 u.g.n regulacji ust. 6²⁰. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wyraźnie nawiązał do ówczesnej argumentacji zarówno przeciwników, jak i zwolenników redukcji opłaty rocznej oraz wskazał finał tej dyskusji w postaci interwencji ustawodawcy. Najwyraźniej Sąd Najwyższy uznał, iż argumentacja, jaką prezentowano dla poparcia poglądu o konieczności redukcji opłaty rocznej w razie przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności powinna być analogicznie stosowana dla uzasadnienia koncepcji o stosunkowym rozłożeniu zobowiązania z tytułu opłaty rocznej za rok, w którym doszło do przeniesienia prawa użytkownika wieczystego między zbywcę a nabywcę prawa i to pomimo faktu, iż redukcja opłaty rocznej nie została w tej sytuacji ustawowo uregulowana, jak w wypadku wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego²¹. Przesądzające, zdaniem Sądu Najwyższego, powinno być „odwołanie się do prawnego charakteru opłaty rocznej związanej ze stosunkiem użytkownika wieczystego”.

W omawianym wyroku Sąd Najwyższy odniósł się także do kwestii niepodzielności opłaty rocznej.

Przede wszystkim Sąd uznał eksponowanie tego aspektu w dyskusji za nietrafne, ponieważ usuwa na plan dalszy zasadniczą kwestię prawną, a mianowicie to „z jakimi elementami stosunku użytkownika wieczystego należy wiązać opłatę roczną, tj. z danym ustanowieniem tego prawa (...), czy z możliwym czasem korzystania z gruntu przez uprawnionego”. Dodał jednak, iż opłata roczna nie jest z pewnością świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c. oraz, że niepodzielność mogłaby być co najwyżej rozumiana w ujęciu „podmiotowym”, skoro „w ciągu danego roku kalendarzowego mogłoby dojść do zmiany podmiotu uprawnionego (art. 232 k.c.), a obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w pełnym zakresie miałby obciążać zawsze podmiot zachowujący status użytkownika wieczystego przynajmniej na początku roku kalendarzowego”. U podstaw tak rozumianej niepodzielności miałyby leżeć założenie o gwarancyjnym charakterze opłaty rocznej, co jednak – w opinii Sądu Najwyższego – nie jest zasadne, ponieważ wzgląd na potrzebę ochrony interesu prawno-ekonomicznego właściciela nie może przemawiać za idącą w tym kierunku interpretacją art. 238 k.c. i przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, interes właściciela nie

²⁰ Zob. wyjaśnienia zawarte w przypisie 8.

²¹ Oprócz art. 71 ust. 6 u.g.n. możliwość redukcji opłaty rocznej jest także przewidziana w art. 33 ust. 3a u.g.n.

jest pozbawiony ochrony z racji tego, iż zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej ma charakter zobowiązania realnego. Oznacza to, że zobowiązanie to „obciąża z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego”. Podsumowując, Sąd Najwyższy uznał to za „wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego”.

Pogląd nr 3. Zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej nieuiszczonej do momentu zbycia prawa użytkowania wieczystego obciąża nabywcę prawa

Trzecie stanowisko przewiduje, że jeśli do chwili zbycia użytkowania wieczystego opłata roczna nie została zapłacona, to zobowiązanie z tego tytułu spoczywa na nabywcy prawa, jako aktualnym użytkowniku wieczystym²². Inaczej mówiąc, właściciel nieruchomości może skierować roszczenie o zapłatę z tytułu opłaty rocznej tylko wobec aktualnego użytkownika wieczystego.

Wyrażający ten pogląd T. Justyński nie kwestionuje opinii Sądu Najwyższego, iż opłata roczna stanowi rodzaj wynagrodzenia za korzystanie z gruntu przez uprawnionego. Jego zdaniem nie jest to jednak wystarczające, aby „z przekonania o połączeniu opłaty rocznej z korzystaniem z gruntu” dało się wyciągnąć wnioski, ujęte w formułę „ile korzystania tyle opłaty”. Konkluzję tego Autora można zamknąć w formule odmiennej, zgodnie z którą „czyje prawo, tego zobowiązanie”.

Co znamienne, w uzasadnieniu takiego rozwiązania T. Justyński częściowo odwołuje się do tych samych argumentów, które są przywoływane dla umotywowania poglądu, zgodnie z którym zobowiązany jest zawsze zbywca, jako dotychczasowy użytkownik wieczysty.

Po pierwsze, według Autora, opłata roczna ma charakter niepodzielny. Jak podkreśla, nie chodzi tu jednak o niepodzielność w aspekcie „fizycznym”. Nie można dla ustalenia tego charakteru opłaty odwoływać się – jak uczynił to SN w wyroku z 25.11.2010 r. – do art. 379 § 2 k.c., ponieważ przepis ten nie formułuje „uniwersalnej definicji podzielności wszelkich świadczeń, a dotyczy jedynie sytuacji wielości wierzycieli oraz dłużników”. Zdaniem T. Justyńskiego niepodzielność opłaty rocznej trzeba rozumieć jako powstałą z woli ustawodawcy „jednolitość funkcjonalną”. Chodzi zatem o jej całościowy charakter „podobnie jak niepodzielny z natury jest miesięczny czynsz najmu (niezależny przecież od czasu korzystania z przedmiotu najmu), czy opłata za dobę hotelową (nawet wówczas, gdy gość zrezygnuje, np. po jednej godzinie)”.

Po drugie, samo nazwanie opłaty „roczną” wskazuje na zamiar ustawodawcy ustalenia „ryczałtowego” (czyli gwarancyjnego) wynagrodzenia „za prawo korzystania w oznaczonym odcinku czasu”. Prawo użytkowania wieczystego może być w ciągu roku kalendarzowego wielokrotnie zbywane, a właściciel nieruchomości nie powinien ponosić konsekwencji przeniesienia prawa, co – przy uznaniu, iż zobowiązanie z tytułu

²² Pogląd ten wyraził T. Justyński w Glosie do wyroku SN z 25.11.2010 r. (sygn. I CSK 692/2009), OSP z 2012 r., Nr 6, s. 411.

opłaty rocznej rozkłada się na zbywcę i nabywcę – byłoby dla właściciela niezwykle uciążliwe. Nie można by również wykluczyć kierowanych wobec właściciela nieruchomości roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w razie uiszczenia przez zbywcę opłaty rocznej za cały rok z góry. Kwestie związane z rozłożeniem ciężaru z tytułu opłaty rocznej w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego powinny i mogą być uregulowane przez strony kontraktu²³.

Po trzecie, nowelizacja art. 71 u.g.n. i wprowadzenie do niego w ustępie 6 postanowienia nakazującego proporcjonalną redukcję opłaty rocznej w roku, w jakim nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność potwierdza „zasadę jednolitości i niepodzielności [opłaty rocznej], stwarzając jedynie wyjątek od niej”. Jak zauważa Autor „zmiana taka byłaby zbędna, gdyby ustawodawca aprobował stanowisko części doktryny (a także części judykatury) i traktował opłatę roczną, jako ‘podzielną’”.

Powyższe okoliczności eliminują, według T. Justyńskiego, możliwość aprobowania poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25.11.2010 r. Autor zajmuje jednak stanowisko zgoła odmienne od zwolenników tezy, iż zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej powinno obciążać dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Przede wszystkim uważa, iż opłata roczna „podąży za osobą”, która ma status użytkownika wieczystego²⁴. Przemawiać za tym miałyby art. 238 k.c., zgodnie z którym opłatę wnosi użytkownik wieczysty. Zdaniem T. Justyńskiego w przepisie tym chodzi wyłącznie o aktualnego użytkownika wieczystego. Autor posługuje się tutaj kategorią „momentu podmiotowo istotnego dla wniesienia opłaty”, czyli – jak się wydaje – momentu, na który ustala się podmiot zobowiązany do zapłaty z tytułu opłaty rocznej. Ma o tym przesądzać status bycia użytkownikiem wieczystym²⁵. Jeśli zatem opłata roczna została zapłacona przez dotychczasowego użytkownika wieczystego przed zbyciem prawa, to nie może on żądać od właściciela nieruchomości zwrotu tytułem bezpodstawnego wzbogacenia, skoro w tym czasie przysługiwało mu prawo użytkowania wieczystego. Natomiast po dacie zbycia roszczenie o zapłatę z tytułu opłaty rocznej może być skierowane wyłącznie wobec nabywcy, jako aktualnego użytkownika wieczystego.

Weryfikacja stanowisk

Jak zostało wcześniej zasygnalizowane, zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej stanowi relację typową dla względnych (obligacyjnych) stosunków prawnych²⁶. Nie ulega jednak wątpliwości, że stosunek ten powstaje w ścisłym związku z będącym jego pod-

²³ Autor proponuje tu zbywcy użytkownika wieczystego swoiste „podzielenie się” z nabywcą opłatą roczną.

²⁴ W relacji do argumentacji zwolenników poglądu nr 1 można by to odczytać jako zanegowanie zdania o przedmiotowym (związanym z nieruchomością) charakterze tej opłaty.

²⁵ Jak stwierdza Autor „dłużnikiem jest (...) jedynie aktualny użytkownik wieczysty” (T. Justyński, *Glosa...*, s. 410-411).

²⁶ Zob. E. Gniewek, w: SPP. Tom 4. *Prawo rzeczowe*, pod. red. E. Gniewka, wyd. 3, Warszawa 2012, s. 113.

stawą stosunkiem prawno-rzeczowym, jakim jest użytkowanie wieczyste. Należy zatem odpowiedzieć na pytanie, na ile ta okoliczność wpływa na charakter zobowiązania z tytułu opłaty rocznej, a w szczególności czy powoduje rozszerzenie skuteczności tego zobowiązania względem każdego z użytkowników wieczystego w sposób typowy dla tzw. zobowiązań realnych. Kwestia ta – pomijana w dotychczasowych rozważaniach doktryny i judykatury – wydaje się być istotna dla rozstrzygnięcia wątpliwości, kogo obciąża zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło zbycie prawa użytkowania wieczystego.

Brak wyraźnej regulacji ustawowej przy jednoczesnej wielości różnych przypadków klasyfikowanych jako zobowiązania realne, utrudnia precyzyjne zdefiniowanie natury tych zobowiązań. Przyjmuje się, że są to stosunki prawne względne związane z bezwzględными stosunkami prawno-rzeczowymi w ten sposób, że ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego następuje poprzez pozostawanie tych podmiotów w określonej sytuacji prawno-rzeczowej. W konsekwencji zmiana sytuacji prawno-rzeczowej (np. przeniesienie prawa własności) skutkuje również zmianą podmiotu w stosunku zobowiązaniowym²⁷. Do kategorii zobowiązań realnych zalicza się przede wszystkim stosunki obligacyjne *sensu stricto* sprzężone podmiotowo z bezwzględными stosunkami prawa rzeczowego. Skutkiem tego sprzężenia jest rozszerzona skuteczność stosunku zobowiązaniowego, polegająca na tym, iż niezależnie od tego, w stosunku do kogo zobowiązanie powstało, dłużnikiem jest zawsze podmiot aktualnie zaangażowany w stosunek rzeczowy²⁸.

Obok tak rozumianych zobowiązań realnych wyróżnia się stosunki prawne dwustronnie zindywidualizowane wchodzące w skład bezwzględnych stosunków prawnych prawa rzeczowego²⁹. Ich treścią są względne prawa i obowiązki istniejące niejako „wewnątrz” danego stosunku prawno-rzeczowego³⁰. Podobnie, jak w przypadku zobowiązań

²⁷ P. Machnikowski, w: SPP. Tom 3. *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybowskiego, s. 57 i nast.

²⁸ Por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1995, s. 24. Przykładem tego jest rozszerzona skuteczność „praw osobistych i roszczeń”, o których mowa w art. 16 i 17 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.) w szczególności prawa najmu lub dzierżawy, prawa odkupu lub pierwokupu, prawa dożywocia, roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, które gdy są ujawnione w księdze wieczystej uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu, a więc przede wszystkim skuteczność wobec nabywców rzeczy, do której ujawnione prawo się odnosi.

²⁹ Zdarza się, że nazywa się je również mianem „zobowiązań realnych”, jak np. czyni to SN w komentowanym wyżej wyroku z 25.11.2010 r. W literaturze i judykaturze można się jednak spotkać z wyraźną tendencją odróżniania tej kategorii stosunków prawnych od zobowiązań realnych. Jak między innymi zaznacza P. Machnikowski „nie wydaje się wskazane używanie określenia *zobowiązanie realne* do elementarnych stosunków dwustronnie zindywidualizowanych wchodzących w skład stosunku prawno-rzeczowego. Termin ten warto zachować dla stosunków zobowiązaniowych *sensu stricto*” (P. Machnikowski, w: SPP. Tom 3, pod red. T. Dybowskiego, s. 58).

³⁰ Poza stosunkiem „wewnętrznym” użytkowania wieczystego do tej kategorii należą również zobowiązania między współwłaścicielami rzeczy (zob. art. 200, 203, 205, 207, 208, 210 k.c.), zobowiązania między właścicielem a użytkownikiem (art. 258-260, 262 k.c.) lub zobowiązania między właścicielem nieruchomości władnącej a właścicielem nieruchomości obciążonej. Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 9, Warszawa 2012, s. 14.

realnych, występuje tu podmiotowe związanie stosunku dwustronnie zindywidualizowanego z innym stosunkiem rzeczowym, polegające na tym, że ustalenie podmiotów stosunku dwustronnie zindywidualizowanego następuje przez strukturę podmiotową stosunku rzeczowego³¹. Brak jest jednak normatywnych podstaw, aby twierdzić, iż stosunki dwustronnie zindywidualizowane powstające w ramach stosunku prawno-rzeczowego, charakteryzują się, wzorem zobowiązań realnych, cechą rozszerzonej skuteczności. W szczególności nie można jednoznacznie uznać, iż obowiązek określonego zachowania się powstały między podmiotami stosunku prawa rzeczowego jest – w razie zmian podmiotowych tego stosunku – skuteczny także wobec jego aktualnych uczestników. Powstanie zobowiązania w ramach stosunku dwustronnie zindywidualizowanego istniejącego w ramach stosunku prawno-rzeczowego, co do zasady, petryfikuje ów stosunek „zobowiązaniowy” pod względem podmiotowym w tym sensie, że nie wpływają na niego późniejsze zmiany podmiotowe w ramach stosunku rzeczowego.

Taki pogląd został wypowiedziany w judykaturze między innymi w odniesieniu do wątpliwości pojawiających się na tle art. 207 k.c., a dotyczących tego, czy odpowiedzialność z tytułu zaspokojenia roszczeń współwłaściciela, który dokonał nakładów na rzecz wspólną ponoszą osoby będące współwłaścicielami tej rzeczy w chwili orzekania o odpowiedzialności z tego tytułu, czy też osoby będące współwłaścicielami w czasie, kiedy dany nakład został dokonany. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 r. przesądził w tym zakresie, iż „roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów”³². Warto zacytować argumentację wskazaną w uzasadnieniu uchwały. Sąd Najwyższy stwierdził, że „przeciwko uznaniu roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na nieruchomości wspólną za roszczenie o charakterze obligacji realnej przemawia (...) to, że do zobowiązań realnych, tak jak do praw rzeczowych ma zastosowanie zasada *numerus clausus* i mogą być one powoływane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę. Nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeśli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Skoro zatem roszczenie takie powstaje z chwilą dokonania nakładu (...) i niewątpliwie przysługuje wobec współwłaścicieli rzeczy z tej chwili, to jego przejście na nabywcę udziału musiałoby wprost wynikać z wyraźnego przepisu ustawy. Za taki przepis nie można uznać art. 207 k.c., bowiem ze sformułowania, że współwłaściciele stosownie do wielkości udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną nie wynika, że już istniejące z tego tytułu zobowiązanie współwłaściciela przechodzi na nabywcę jego udziału”³³.

W odniesieniu do zobowiązania z tytułu opłaty rocznej należy stwierdzić, iż powstaje ono w dniu 1 stycznia każdego roku między podmiotami stosunku użytkowania wieczystego. Jak bowiem wskazano, cechą tego stosunku jest to, że indywidualizacja

³¹ Tak P. Machnikowski, w: *SPP*. Tom 3, pod red. T. Dybowski, s. 55.

³² Uchwała SN z 10.05.2006 r., III CZP 11/06, OSN – Izba Cywilna z 2007 r., Nr 3, poz. 38, z. 9.

³³ Takie stanowisko zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy także w uchwale z dnia 21.02.2008 r., III CZP 144/07, OSN – Izba Cywilna z 2009 r., Nr 2, poz. 22, s. 28.

podmiotów następuje w oparciu o aktualny stosunek podmiotowy prawa rzeczowego – w tym wypadku użytkownika wieczystego. Poza sporem pozostaje, iż nabywca prawa użytkownika wieczystego jest zobowiązany z tytułu opłaty rocznej wobec właściciela nieruchomości oraz, że dla uzasadnienia jego zobowiązania nie jest konieczne posługiwanie się konstrukcją umowy o przejęcie długu, gdy chodzi o świadczenie przyszłe³⁴. Zasada ta powinna być jednak z całą rozciągłością stosowana tylko do tych zobowiązań z tytułu opłaty rocznej, które jeszcze nie powstały, a zatem następujących po roku, w którym nastąpiło nabycie prawa. W przeciwnym wypadku należałoby zadać pytanie o ewentualną podstawę przejęcia przez nabywcę długu już istniejącego wobec dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Wobec powyższego nie można się zgodzić z poglądem, że opłata roczna „podąża” za osobą, która jest aktualnym użytkownikiem wieczystym. Takie stanowisko kłóci się z naturą tego zobowiązania, ponieważ nie ma ono rozszerzonej skuteczności. Cecha ta mogłaby zostać przyznana na podstawie wyraźnej regulacji prawnej. Nie stanowi jej jednak art. 238 k.c., podobnie jak art. 207 k.c. nie jest podstawą do uznania, iż zmiana podmiotowa w stosunku współwłasności oznacza skuteczność roszczeń z tytułu wcześniej poniesionych nakładów na rzecz wspólną wobec aktualnego współwłaściciela.

Ustalając, iż dla rozstrzygnięcia, na kim spoczywa obowiązek uiszczenia opłaty rocznej decydujące znaczenie powinien mieć moment powstania zobowiązania z tego tytułu, trzeba dodatkowo zauważyć, że tłumaczenie następstwa prawnego w zakresie istniejącego już obowiązku zapłaty z tytułu opłaty rocznej poprzez odwoływanie się do cech tego świadczenia nie wydaje się właściwe. Ani rozpatrywanie takich właściwości opłaty jak to, że ma ona charakter roczny, ani spór co do jej podzielności czy niepodzielności nie podważają istoty zobowiązania z tego tytułu i nie mogą stanowić przesądzającego argumentu w dyskusji. Zupełnie też wtórne znaczenie ma w tym kontekście rozstrzygnięcie, czy opłata roczna ma charakter podmiotowy, czy przedmiotowy.

Nawiązując do tej części dyskusji trzeba kolejno poczynić kilka uwag.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do problemu podzielności opłaty rocznej. Nie można się oprzeć wrażeniu, że odwoływanie się do tego argumentu wprowadza zamieszanie terminologiczne.

Definicję legalną podzielności świadczenia zawiera art. 379 § 2 k.c., zgodnie z którym „świadczenie jest podzielne, jeżeli może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości”. Kwalifikacja świadczenia jako podzielnego, pociąga różne konsekwencje związane ze sposobem spełnienia świadczenia przez dłużnika³⁵, przy czym żadne z nich nie wiążą się z ewentualnymi zmianami podmiotowymi w zobowiązaniu, którego przedmiotem jest takie właśnie świadczenie. Skoro tak, to prawdziwe skądinąd twierdzenie Sądu Najwyższego, iż opłata roczna nie jest świadczeniem

³⁴ Zob. E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Kraków 2001, s. 613.

³⁵ Zob. m.in. art. 450 k.c. – co do braku możliwości odmowy przez wierzyciela przyjęcia części świadczenia; art. 491 § 2 k.c. – co do możliwości odstąpienia od części umowy; art. 379 § 1 k.c. i 380-383 k.c. – co do wielości dłużników lub wierzycieli w zobowiązaniach podzielnych i niepodzielnych.

niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c.³⁶, nie ma znaczenia w dyskusji o podmiot zobowiązany do jej zapłaty w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego. Na podstawie art. 379 § 2 k.c. opłata roczna, polegająca na zapłacie oznaczonej kwoty pieniężnej, jest zawsze świadczeniem podzielnym. Z faktu tego nie można jednak czynić uzasadnienia dla wniosku, iż w razie zbycia użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego opłata „dzieli się” pomiędzy zbywcę a nabywcę prawa.

Z kolei analizowanie „podzielności” opłaty rocznej w oderwaniu od art. 379 § 2 k.c. wykazuje pewne rozbieżności. W ocenie Sądu Najwyższego ewentualna „niepodzielność” opłaty mogłaby co najwyżej mieć charakter podmiotowy w tym sensie, że mimo zmiany podmiotu uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego, zobowiązany do zapłaty opłaty rocznej byłby zawsze ten, komu przysługiwał status użytkownika w dniu 1 stycznia. Miałoby to wynikać z założenia, że opłata spełnia funkcję gwarancyjną wobec właściciela nieruchomości. Jednocześnie Sąd ten kwestionuje gwarancyjny charakter opłaty rocznej, słusznie uznając, iż względ na interes właściciela nieruchomości nie może mieć decydującego znaczenia w sporze o podmiot zobowiązany do poniesienia opłaty rocznej. Natomiast T. Justyński wskazuje, iż „niepodzielność” opłaty rocznej oznacza wynikającą z woli ustawodawcy „jednolitość funkcjonalną”, polegającą na tym, że ma ona charakter „całościowy”, bo niezależny od czasu korzystania z prawa. O ile z wnioskiem Sądu Najwyższego można się zgodzić, o tyle kolejna koncepcja „niepodzielności” wykazuje pewną słabość. Twierdzenie, że opłata ma charakter niezależny od czasu korzystania z prawa, podobnie jak czynsz z tytułu umowy najmu, wydaje się trudne do obrony. Zobowiązanie do poniesienia opłaty za cały okres, na jaki została zawarta umowa np. najmu, ma związek nie tyle z „funkcjonalną jednolitością” tej opłaty, ale z ogólną regułą prawa cywilnego, jaką jest zasada *pacta sunt servanda*. Wobec tego wcześniejsza „rezygnacja” z umowy, o ile nie znajduje umocowania w zgodnym porozumieniu stron lub w prawie do wypowiedzenia, nie wiąże się z regułą z roszczeniem o zwrot czynszu za niewykorzystany okres. Nie ma jednak przeszkód, aby strony taką właśnie możliwość ustaliły.

Powoływanie się na argument dotyczący niepodzielności opłaty rocznej rodzi nie tylko komplikacje natury definicyjnej, ale też ryzyko, iż wnioski formułowane na tej podstawie mogą być odmienne. Zarówno przecież zwolennicy poglądu, iż zobowiązany z tytułu opłaty rocznej w razie zbycia prawa jest zawsze dotychczasowy użytkownik, jak i T. Justyński, wyrażający biegunowo różne stanowisko o zobowiązaniu aktualnego użytkownika, odwołują się do twierdzenia o niepodzielności opłaty rocznej.

Analogiczne problemy powstają w stosunku do argumentu, że opłata ma charakter „roczny”. Okoliczność, że ustawodawca nazwał opłatę, jako „roczną” jest związane z wyznaczaniem jej za ten odcinek czasu, jakim jest rok kalendarzowy. Należy się ona właścicielowi nieruchomości bez względu na to, czy uprawniony z tytułu użytkowania wieczystego faktycznie korzysta ze swojego prawa³⁷. W tym sensie opłata roczna ma

³⁶ Wypowiedziane w uzasadnieniu wyroku z 25.11.2010 r.

³⁷ Zob. wyrok SN z 17.12.2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD z 2009 r., Nr 3, poz. 82.

również charakter gwarancyjny. Nie da się jednak z tego tylko faktu wywodzić skutków dotyczących podmiotowych aspektów zobowiązania.

Wreszcie należy się ustosunkować do argumentu Sądu Najwyższego, iż opłata roczna jest swoistym wynagrodzeniem za możliwość korzystania z prawa użytkowania wieczystego, wobec czego zobowiązanie z tego tytułu powinno być ustalane stosownie do okresu korzystania z tego prawa także w tym roku, w jakim nastąpiło jego zbycie.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. „za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne”. Literalne brzmienie tego przepisu mogłoby wskazywać na to, że zarówno opłata pierwsza, jak i opłaty roczne są pobierane za sam fakt ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. W literaturze i judykaturze jest jednak wypowiediany pogląd, że opłata roczna stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości skarbowej lub samorządowej w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim – przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste³⁸. Biorąc to pod uwagę, nie będzie chyba sprzeczności w przyjęciu, iż opłata roczna jest związana zarówno z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego, jak i z możliwością korzystania z niego w każdym kolejnym roku, składającym się na okres użytkowania.

Ustawodawca uwzględnił powiązanie opłaty rocznej z okresem przysługiwania prawa w dwóch przypadkach wygaśnięcia użytkowania wieczystego (art. 33 ust. 3a i art. 71 ust. 6 u.g.n.). Te same względy aksjologiczne, brane pod uwagę przez Sąd Najwyższy w wyroku z 25.11.2010 r., przy braku stosownej regulacji prawnej, nie stanowią jednak wystarczającego argumentu przemawiającego za proporcjonalnym rozkładaniem opłaty rocznej między zbywcę a nabywcę w roku, w którym nastąpiło przeniesienie użytkowania wieczystego. Wykazywanie słuszności takiego rozwiązania można traktować, co najwyżej, jako postulat zmiany prawa w tym zakresie³⁹. Być może, opłata roczna powinna być powiązana z okresem korzystania z prawa użytkowania wieczystego – tak jak widziałby to Sąd Najwyższy – nie tylko w razie jego wygaśnięcia, ale również w razie jego zbycia. Jednak dla przyjęcia takiego stanowiska konieczne byłoby odpowiednie zmodyfikowanie regulacji prawnej. Należy się zgodzić z argumentem, iż przy wykładni prawa trzeba pamiętać o założeniu racjonalnego prawodawcy, a zatem „gdyby ustawodawca chciał przewidzieć możliwość proporcjonalnego rozliczenia opłaty rocznej przy zbyciu prawa użytkowania wieczystego, to sytuację taką przewidziałby wprost w ustawie, tak jak ma to miejsce w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego”⁴⁰.

Warto też zauważyć, że przy wygaśnięciu prawa interwencja ustawodawcy była uzasadniona także tym, iż spór, co do obciążania użytkownika wieczystego całą opłatą

³⁸ Tak m.in. SN w wyroku z dnia 26.02.2002 r., I CKN 1516/99 (OSNC 2003, z. 2, poz. 23); w wyroku z dnia 27.11.2003 r., I CK 316/02, (nie publ.); w uchwale z dnia 8.12.2004 r., III CZP 47/04 (OSN- Izba Cywilna z 2005, Nr 5, poz. 74)

³⁹ Tak J. Jaworski, *op. cit.*

⁴⁰ Tamże. Podobnie, T. Justyński, *Glosa...*, s. 411.

roczną, nie mógł być rozstrzygnięty przez same zainteresowane strony. W sytuacji zbycia prawa użytkowania wieczystego sytuacja jest nieco odmienna. W tym przypadku strony umowy mogą uwzględnić we wzajemnych rozliczeniach (zwłaszcza w cenie nabycia) fakt, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok zbycia obciąża dotychczasowego użytkownika. Nie ma również przeszkód dla zawarcia umowy o przejęcie przez nabywcę użytkowania wieczystego długu z tytułu opłaty rocznej należnej w roku zbycia⁴¹.

Wnioski

Zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej za rok, w którym następuje zbycie prawa użytkowania wieczystego obciąża dotychczasowego użytkownika. Przemawia za tym przede wszystkim moment powstania zobowiązania z tego tytułu, który przypada na dzień 1 stycznia każdego roku wobec podmiotu posiadającego w tej dacie status użytkownika wieczystego. Późniejsze zmiany podmiotowe w stosunku użytkowania wieczystego nie wpływają na obowiązek uiszczenia opłaty rocznej, który zaktualizował się wobec poprzedniego użytkownika.

Wnioski te należy formułować w oparciu o konstrukcję zobowiązania z tytułu opłaty rocznej. Jest to stosunek dwustronnie zindywidualizowany, a oznaczenie jego podmiotów następuje stosownie do struktury podmiotowej użytkowania wieczystego w momencie powstania zobowiązania.

Obowiązek z tytułu opłaty rocznej, istniejący wobec dotychczasowego użytkownika wieczystego ma charakter względny i *de lege lata* nie cechuje się rozszerzoną skutecznością. Wobec tego przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nie powoduje przejścia na nabywcę obowiązku uiszczenia ani całości ani części opłaty. Przerzucenie na nabywcę prawa użytkowania wieczystego ciężaru poniesienia opłaty rocznej może nastąpić przez wykorzystanie umowy o przejęcie długu lub przez stosowne miarkowanie ceny przeniesienia prawa.

Poszukiwanie argumentów dla uzasadnienia związania danego podmiotu obowiązkiem uiszczenia opłaty rocznej w charakterze samej opłaty jest niecelowe i może prowadzić do sprzecznych wniosków. Charakter prawny świadczenia sam w sobie nie ma decydującego wpływu dla wyjaśnienia ewentualnego następstwa prawnego zobowiązania.

Opłata roczna może być traktowana jako swoiste wynagrodzenie za możliwość korzystania z prawa użytkowania wieczystego, jednak redukcja obowiązku jej zapłaty w razie zbycia prawa w ciągu roku kalendarzowego mogłaby nastąpić wówczas, gdyby tak postanowił ustawodawca, analogicznie jak w przypadku art. 71 ust. 6 u.g.n.

⁴¹ W grę wchodziłaby zwłaszcza umowa z art. 519 § 2 ust. 2 k.c. zawarta pomiędzy dotychczasowym użytkownikiem, jako dłużnikiem, a nabywcą prawa użytkowania wieczystego, jako przejemcą, do której konieczna byłaby zgoda właściciela nieruchomości, jako wierzyciela. Brak tej zgody skutkowałby, stosownie do art. 521 § 2 k.c. konsekwencjami z art. 392 k.c.

Aktualny stan prawny uzasadnia podjęcie wysiłku w celu ujednoczenia wykładni dotyczącej zobowiązania z tytułu opłaty rocznej w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego, w kierunku uznania, iż obowiązek z tego tytułu spoczywa na dotychczasowym użytkowniku.