



Pytania i odpowiedzi

Pytanie: *Czy nabywca użytkowania wieczystego, które nie jest obciążone hipoteką, odpowiada na podstawie art. 548 w zw. z art. 555 k.c. wobec Skarbu Państwa za nieuiszczoną przez zbywcę opłatę roczną?*

Odpowiedź: Wątpliwości związane z pytaniem odnoszą się do sytuacji wniesienia przez Skarb Państwa powództwa o zapłatę przeciwko nabywcy jako kupującemu prawo wieczystego użytkowania działki z powołaniem się na przepis art. 548 k.c. Wskazując na powyższe uregulowania, Skarb Państwa (powód) podnosi, że z chwilą nabycia wspomnianego prawa na kupującego przechodzą „ciężary związane z nieuiszczoną przez sprzedawcę opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego”. Z kolei kupujący zgłasza pretensję do notariusza sporządzającego umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, że nie pouczył go o przejściu wspomnianych praw (ciężarów), czym wyrządził szkodę w wysokości dochodzonej pozwem. Gdyby bowiem nabywca został przez notariusza właściwie pouczony, nie zawierałby przedmiotowej umowy sprzedaży, a w każdym razie – według kupującego – w umowie notariusz powinien uczynić zastrzeżenie, że nabywca nie odpowiada za ewentualnie nieuiszczoną przez sprzedawcę opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego.

Pytanie wskazuje na co najmniej dwa – jak się wydaje – istotne dla praktyki notarialnej oraz sądowej zagadnienia dotychczas w zasadzie nie zauważane w piśmiennictwie.

Skarb Państwa (problem aktualny jest także względem jednostek samorządu terytorialnego), który jako właściciel nieruchomości oddał

w wieczyste użytkowanie działkę z określonym jej przeznaczeniem, powołując się na przepis art. 548 k.c., wskazuje, że umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego skutkuje przejściem na kupującego ciężarów w postaci nieuiszczonej przez sprzedawcę opłaty rocznej, której dochodzenie uzasadnia wytoczenie przeciwko kupującemu powództwa o zapłatę stanowiącą równowartość tejże kwoty pieniężnej.

Charakter opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wywoływał wiele wątpliwości już w poprzednim stanie prawnym¹. Problematyka ta nie przestaje być przedmiotem ożywionej dyskusji, a nawet nieporozumień na gruncie obowiązującego prawa.

Artykuł 238 k.c. stanowi, że użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wysokość tej opłaty i sposób jej ustalania regulują obecnie przepisy art. 71 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), cyt. dalej jako ustawa z 1997 r. Nie ulega żadnej wątpliwości, że prawo użytkowania wieczystego może być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, w tym umowy sprzedaży (art. 555 w zw. z art. 535 k.c. oraz art. 27 i nast. ustawy z 1997 r.).

Charakter opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest przedmiotem stałego zainteresowania piśmiennictwa, a przede wszystkim orzecznictwa. Można przyjąć jako dominujący pogląd, że opłaty roczne mają charakter cywilnoprawny². Roszczenie właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste do opłaty rocznej ma charakter majątkowy, które ulega przedawnieniu zgodnie z art. 117 § 1 k.c. na zasadach określonych w art. 118 w zw. z art. 120 i 123 k.c.; jako roszczenie okresowe ulega przedawnieniu z upływem trzech lat³.

¹ Por. zwłaszcza E. D r o z d, [w:] E. D r o z d, Z. T r u s z k i e w i c z, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*, Kraków 1995, s. 183-194; tenże, *Wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Kraków 1998, s. 5 i nast.; J. M a j o r o w i c z, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, oprac. zbior., t. I, Warszawa 1972, s. 132.

² Taki właśnie charakter opłaty rocznej przypisywano także na gruncie poprzedniego stanu prawnego odnoszącego się do użytkowania wieczystego, która ustalana była w drodze decyzji administracyjnej; zob. J. M a j o r o w i c z, *op. cit.*, s. 662.

³ M. K r a s s o w s k a, [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, red. J. Sza-
chułowicz, Warszawa 2003, s. 211-212; S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*.
Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 411-412.

Uregulowania szczególne zawarte w art. 67-81 (rozdział 8) ustawy z 1997 r. pozwalają na wyrażenie poglądów, że omawiana opłata stanowi ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste⁴.

Zarówno z przepisów art. 238 k.c., jak i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 1997 r. wynika, że ustawodawca nadał opłatom należnym za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego wyłącznie charakter opłat rocznych⁵, mimo istnienia oczywistej możliwości wygaśnięcia tego prawa w ciągu roku (z zastrzeżeniem wynikającym z art. 33 ust. 3 cyt. ustawy). Wyrazem tego kierunku rozumowania jest przyjęcie poglądu, że w obecnym stanie prawnym niedopuszczalne jest zwolnienie się użytkownika wieczystego z ponoszenia opłaty rocznej przez jednorazowe jej wzniesienie za cały okres użytkowania wieczystego. W rozwiązaniu tym niekiedy upatruje się zamiar utrzymania realnej wartości tych opłat w związku z mogącą nastąpić inflacją⁶.

Opłatę roczną należną od użytkownika wieczystego traktuje się także jako swoisty czynsz, a więc pewnego rodzaju ekwiwalent za korzystanie z cudzej nieruchomości w sposób określony umową o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, w przeciwieństwie do opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, która ma charakter wynagrodzenia za przeniesienie własności nieruchomości gruntowej w szczególny sposób przewidziany ustawą z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 123, poz. 781 ze zm.)⁷.

Instytucja użytkowania wieczystego (uregulowana zarówno w kodeksie cywilnym, jak i w ustawach szczególnych, w tym zwłaszcza w ustawie

⁴ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 412; wyrok SN z dnia 15 lutego 2002 r. V CA 2/02 z głosem T. Justyńskiego, OSP 2003, nr 6, poz. 77.

⁵ Wyrok SN z dnia 16 grudnia 1999 r. II CKN 639/98, OSN IC 2000, nr 6, poz. 121.

⁶ Tak S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 411. Argument o „powiązaniu” opłaty rocznej wnoszonej za cały okres użytkowania wieczystego z ochroną właściciela gruntu przed inflacją poddany został trafnej krytyce przez E. Drozda, *op. cit.*, s. 184.

⁷ Wyrok NSA z dnia 8 października 1999 r. II SA/Wr 2367/98, ONSA 2000, nr 4, poz. 155 oraz wyrok SN z dnia 15 lutego 2002 r. cyt. w przypisie 4.

z 1997 r.) jest sposobem władania rzeczą cudzą. Wprawdzie użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym, ale z mocy ustawy włada on przedmiotem użytkowania wieczystego z wyłączeniem innych osób, czego wyrazem jest możliwość rozporządzania oraz obciążania tego prawa bez zgody właściciela gruntu. Jednakże na podstawie art. 233 oraz art. 238 k.c. musi się liczyć z ograniczeniami wynikającymi z tych uregulowań. Wyrazem tego jest m.in. obciążenie użytkownika wieczystego opłatą roczną. Wymienione przepisy wraz z art. 71 i nast. ustawy z 1997 r. prowadzą do wniosku, że obowiązek płacenia rocznej opłaty obciąża każdego użytkownika wieczystego bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa (jednostki samorządu terytorialnego), czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało.

Pozostaje w tym miejscu zapytać, czy nałożone z mocy art. 238 § k.c. oraz ustaw szczególnych (ustawy z 1997 r.) obciążenia wieczystego użytkownika opłatą roczną stanowią „ciężary” w rozumieniu art. 548 § 1 k.c., które przechodzą na kupującego w zakresie nieuiszczonej przez zbywcę tej opłaty stanowiącej zaległość względem właściciela (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego).

Na gruncie art. 548 § 1 k.c. (ale bez nawiązywania do treści art. 238 k.c.) niemal powszechnie przyjmuje się, że przez „ciężary” w rozumieniu omawianego przepisu rozumie się „koszty eksploatacji i utrzymania, nakłady na rzecz, a także opłaty i podatki, jakie są związane z rzeczą”⁸, „ciężary związane z rzeczą obejmują ogół powinności publicznych (np. podatkowych) oraz własnych wydatków takich, jak nakłady i ponoszone koszty utrzymania rzeczy w należytych stanie”⁹, „wszystkie świadczenia, które łączą się z prawem do rzeczy, np. koszty utrzymania, konieczne nakłady, podatki, opłaty”¹⁰.

W praktyce notarialnej oraz sądowej odnoszącej się do roszczeń Skarbu Państwa (jednostki samorządu terytorialnego), skierowanych przeciwko nabywcy prawa użytkowania wieczystego (art. 555 k.c.), zarysowała się

⁸ Cz. Ż u ł a w s k a, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, pod red. G. Bieńka, t. II, Warszawa 2002, s. 31-32.

⁹ W. J. K a t n e r, [w:] *System prawa cywilnego*, t. VII, *Prawo zobowiązań. Część szczegółowa*, pod red. J. Rajskiego, Warszawa 2001, s. 371.

¹⁰ M. N e s t o r o w i c z, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, pod red. J. Winiarza, t. I, Warszawa 1989, s. 279.

na gruncie art. 548 § 1 w zw. z art. 238 k.c. wątpliwość, czy ciężary, o których mowa w przytoczonym przepisie, dotyczą wymagalności ponoszenia przez nabywcę opłaty rocznej „od chwili wydania rzeczy”, czy też chodzi o wszelkie ciężary związane z zaległą opłatą roczną, bez względu na „chwile ich powstania”¹¹. Przyjęcie jednego z tych rozwiązań – zdaniem pytającego – jest istotne dla zachowania należytej staranności zawodowej notariusza sporządzającego umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (art. 49 pr. o not. w zw. z art. 415 k.c.) co do obowiązku pouczenia stron odnośnie do „przejścia ciężarów” związanych z opłatą roczną należną od zbywcy (art. 80 § 2 pr. o not. w zw. z art. 548 § 1 i art. 238 k.c.), a przez niego nieuiszczoną w chwili zawarcia umowy.

Nie ulega wątpliwości dopuszczalność drogi sądowej do dochodzenia przez Skarb Państwa (jednostkę samorządu terytorialnego) zapłaty z tytułu nieuiszczonej opłaty rocznej, wynikającej z przedmiotu użytkowania wieczystego. W uzasadnieniu uchwały z dnia 25 czerwca 1997 r. Sąd Najwyższy¹² stwierdził m.in., że użytkowanie wieczyste nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa lub gminy należy do instytucji prawa cywilnego. Powoduje to tę istotną konsekwencję, że wszelkie szczegółowe kwestie odnoszące się do tej instytucji, a w szczególności sprawa należnych Skarbowi Państwa lub gminie opłat rocznych i ich aktualizacja, powinny być analizowane z uwzględnieniem cywilistycznego charakteru tej podstawy. Po dokonanych stosownych zmianach ustawodawczych, a także w wyniku orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 grudnia 1992 r. (K. 3/92), opłata za użytkowanie wieczyste ma w pełni charakter

¹¹ Prawo użytkowania wieczystego nabyte w drodze czynności prawnej w trybie ustawy z 1997 r. powstaje z chwilą wpisu w księdze wieczystej (art. 27 *in fine* cyt. ustawy), więc nie chodzi tutaj o „chwile wydania rzeczy”. W literaturze przyjmuje się, że ciężary w sytuacji art. 548 § 1 k.c. przechodzą na kupującego z chwilą, gdy stał się właścicielem nieruchomości (użytkownikiem wieczystym – art. 555 k.c.), albowiem chwila wydania ma tu mniejsze znaczenie. Kupujący, który stał się użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej wskutek wpisu do księgi wieczystej, ma już możliwość dysponowania nabytym prawem, w tym odpowiada z tytułu obowiązku ponoszenia opłaty rocznej; por. R. L o n g - c h a m p s de B é r i e r, *Zobowiązania*, oprac. przez J. Górskiego, Poznań 1948, s. 459; analogicznie J. S k a p s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczególna*, Wrocław 1976, s. 103 i nast.

¹² III CZP 23/97, OSNIC 1997, nr 12, poz. 188; por. także w M. K r a s s o w s k a, *op. cit.*, s. 208.

cywilnoprawny i majątkowy, znajdujący podstawę w treści zawartej umowy.

Zgodnie z art. 71 ust 1 i 4 ustawy z 1997 r., opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty tej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Oznacza to, że opłaty roczne wnosi użytkownik wieczysty przez cały okres trwania tego prawa w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po roku, w którym ustanowiono użytkowanie wieczyste. W połączeniu z przepisem art. 238 k.c. prowadzi to do wniosku, że obowiązek płacenia opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego „przez czas trwania swego prawa”.

Przytoczone uregulowania mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Opłata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkownika wieczystego i nabywca tego prawa w drodze umowy nie może zasłaniać się brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia opłatą roczną, jak i jej wysokości. W rezultacie czego Sąd Najwyższy przyjmuje, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu, o której mowa w art. 238 k.c., ustalona wobec zbywcy (aktualnego użytkownika wieczystego), wiąże także nabywcę „przez czas trwania jego prawa” (tj. nabywcy)¹³. Jeżeli zatem nabywca stał się w drodze czynności prawnej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej w 2001 r. i nie uiszczał opłaty rocznej za 2002 r. oraz 2003 r., wówczas Skarb Państwa jako właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste ma roszczenie wobec aktualnego użytkownika wieczystego o zapłatę do wysokości ustalonej wobec zbywcy tego prawa, chociażby zbywca nie poinformował o tym ciężarze nabywcy. Odpowiedzialność nabywcy kształtuje się niezależnie od tego, czy zbywca wiedział o ustalonej wobec niego opłacie rocznej, czy też takiej wiedzy nie posiadał i w związku z tym nie poinformował o tym obowiązku nabywcy.

Z odmiennym stanem faktycznym mamy do czynienia w rozważanym pytaniu. Skarb Państwa dochodzi bowiem roszczenia przeciwko nabywcy prawa użytkowania wieczystego odnośnie do nieuiszczonej przez zbywcę opłaty rocznej z okresu poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży

¹³ Wyrok SN z dnia 16 grudnia 1999 r. cyt. w przypisie 5; por. S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 411.

powyższego prawa i wpisu tego prawa w księdze wieczystej, a więc gdy prawo to przysługiwało zbywcy, a według strony powodowej źródłem powstania dochodzonego roszczenia miałby być przepis art. 548 § 1 k.c. Skarb Państwa bowiem uważa, że z chwilą nabycia prawa użytkownika wieczystego przez kupującego „przeszły na niego ciężary” związane z nieuiszczoną przez zbywcę opłatą roczną.

Powództwo takie należy oddalić. Jak już wskazano, wieczysty użytkownik uiszcza opłatę roczną „przez czas trwania swego prawa” (art. 238 k.c.). Czas trwania użytkownika wieczystego, za który należy się opłata roczna, został określony w art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 1997 r. Uregulowania te mają charakter bezwzględnie obowiązujący i w tym zakresie wyłączają stosowanie art. 548 § 1 k.c. Roszczenie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela gruntu do uiszczania opłaty rocznej ma charakter cywilnoprawny i majątkowy, przedawnia się według zasad wskazanych w kodeksie cywilnym (art. 118 i nast.) i skierowane jest przeciwko użytkownikowi wieczystemu „przez czas trwania jego prawa”.

Pytanie sygnalizuje także niepokój notariusza co do wymogu stwierdzenia w akcie notarialnym obowiązku uiszczania przez nabywcę prawa użytkownika wieczystego opłaty rocznej, w sytuacji gdy obowiązek ten wynika z samego charakteru nabytego prawa, niezależnie od wiedzy posiadanej w tym zakresie przez nabywcę (tak zwłaszcza uzasadnienie cyt. już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r.)¹⁴. Chodzi o wykazanie przez notariusza należytej staranności zawodowej przy sporządzeniu umowy „zbycia” prawa użytkownika wieczystego oraz uniknięcie ewentualnego zarzutu nabywcy co do nieświadomości ciążyącej na nim opłaty rocznej.

Rozważając zadośćuczynienie obowiązkowi notariusza, wynikającemu z treści przepisów art. 80 § 1 i 2 pr. o not. w aspekcie możliwych skutków przewidzianych w art. 49 cyt. ustawy w zw. z art. 415 k.c., należy – jak się wydaje – zwrócić uwagę na dwie zasadnicze kwestie.

Pierwsza odnosi się do problemu „związania” nabywcy prawa użytkownika wieczystego „przez czas trwania jego prawa” (art. 238 k.c.) opłatą roczną ustaloną wobec zbywcy. Sąd Najwyższy przedmiotem rozważań uczynił relacje zachodzące między stronami umowy sprzedaży

¹⁴ Zob. przypis 5.

prawa użytkowania wieczystego co do obowiązku uiszczania opłaty rocznej przez nabywcę tego prawa. W szczególności nabywca prawa użytkowania wieczystego i związanej z nim opłaty rocznej nie może zasłaniać się brakiem wiedzy uiszczania tej opłaty ustalonej wobec zbywcy, o ile obowiązek ten z mocy art. 238 k.c. wiąże nabywcę „przez czas trwania jego prawa”.

Innym zagadnieniem jest obowiązek notariusza, wynikający z art. 80 § 2 i 3 z zw. z art. 49 pr. o not., udzielania stronom umowy niezbędnych wyjaśnień dotyczących skutków nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz ciążącego na nabywcy obowiązku ustawowego ponoszenia zapłaty z tytułu opłaty rocznej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela gruntu (art. 238 k.c. w zw. z art. 71 i nast. ustawy z 1997 r.).

Obowiązek wyjaśniająco-doradczy, powiązany z obowiązkiem bestronności notariusza¹⁵ sporządzającego daną czynność notarialną, ma na uwadze uświadomienie nabywcy prawa użytkowania wieczystego powstania po jego stronie obowiązku z mocy ustawy uiszczania opłaty rocznej, który to ciężar nie zawsze jest obojętny dla sytuacji majątkowej nabywcy tegoż prawa. Nabywca może bowiem twierdzić, że gdyby został właściwie pouczony przez notariusza w zakresie przejścia na niego opłaty rocznej nie zawarłby zamierzonej umowy. Innymi słowy, nałożony z mocy ustawy obowiązek wobec nabywcy określonego prawa (w tym wypadku użytkowania wieczystego), ponoszenia określonych ciężarów o charakterze majątkowym na rzecz osoby trzeciej (Skarbu Państwa), nie zwalnia notariusza sporządzającego akt notarialny stwierdzający zawarcie takiej umowy od obowiązku przewidzianego w art. 80 § 2 i 3 pr. o not. Wymóg zachowania formy aktu notarialnego dla umowy „zbycia” prawa użytkowania wieczystego ma również na celu nałożenie na notariusza obowiązku zawodowego „czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów” majątkowych nabywcy prawa użytkowania wieczystego co do ponoszenia opłaty rocznej „przez czas trwania jego prawa” (art. 238 k.c. w zw. z art. 80 § 2 i 3 pr. o not.).

Aleksander Oleszko

¹⁵ A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Kraków 1999, s. 145.