

## UCHWAŁA

Dnia 14 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa K. C.-K.  
przeciwko Skarbowi Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziałowi Regionalnemu w W.  
o ustalenie,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 14 maja 2014 r.  
zagadnienia prawnego  
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w W.,  
postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 r.

"Czy wypowiedzenie jednemu ze współwłaścicieli samodzielnego lokalu mieszkalnego całej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego o wartości odpowiadającej udziałowi we współużytkowaniu wieczystym działki jako prawa związanego z własnością lokalu odnosi skutek w stosunku do pozostałych współwłaścicieli lokalu będących współużytkownikami wieczystymi?

a jeśli nie:

czy w tej sytuacji opłata powinna być wypowiedziana każdemu ze współwłaścicieli lokalu w całej wysokości, czy w części odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności lokalu?"

podjął uchwałę:

**Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego powinna być wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom tego lokalu (art. 78 ust. 1 ustawy z dnia**

**21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst:  
Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona w wysokości 1683,70 zł oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy w W. rozpoznając apelację powódki, w której zarzuciła, że w dacie złożenia sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie był jeszcze ustalony krąg spadkobierców i wyłącznym właścicielem mieszkania została dopiero na mocy umowy darowizny z dniem 20 maja 2010 r., powziął poważne wątpliwości i przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przedstawione na wstępie zagadnienie prawne.

Wskazał, że w dacie dokonania przez Skarb Państwa wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, udział 16,23 % w użytkowaniu wieczystym gruntu związany był z prawem własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, którego współwłaścicielami po 1/3 części była powódka oraz pozostali spadkobiercy pierwotnych właścicieli. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało doręczone wyłącznie powódce i tylko ona była stroną postępowania administracyjnego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz postępowania sądowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważania prowadzące do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego rozpocząć należy od stwierdzenia, że poza nimi pozostają problemy prawne związane ze sposobem spełnienia świadczenia w postaci opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przez współużytkowników wieczystych będących współwłaścicielami samodzielnego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego. Rozróżnić trzeba bowiem aktualizację opłaty rocznej, czyli zmianę treści zobowiązania w części dotyczącej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie udziału w wieczystym użytkowaniu i wykonanie już ustalonego zobowiązania przez współużytkowników wieczystych. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają więc podniesione przez Sąd Okręgowy kwestie analogicznego stosowania art. 207 k.c. w zakresie rozliczeń z tytułu opłaty rocznej i podzielności lub niepodzielności tej opłaty, która nie ma związku z zagadnieniem niepodzielności udziału w prawie wieczystego użytkowania.

Artykuł 238 k.c. nakłada na użytkownika wieczystego obowiązek uiszczania opłaty rocznej. Wysokość opłaty jest ustalana umownie pomiędzy właścicielem nieruchomości (Skarbem Państwa albo jednostką samorządu terytorialnego) i użytkownikiem wieczystym, jej aktualizacja następuje bądź w drodze umowy, bądź w drodze postępowania uregulowanego w art. 78 – 81 u.g.n., zaś jej wymiar określają dwa czynniki – cena nieruchomości i stawka procentowa. Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej jest jednostronną czynnością prawa cywilnego właściciela gruntu i zostaje dokonane poprzez złożenie wieczystemu użytkownikowi oświadczenia woli zgodnego z wymogami określonymi w art. 78 § 1 u.g.n. Użytkowanie wieczyste może przysługiwać danemu podmiotowi w całości albo być przedmiotem współużytkowania w częściach ułamkowych i wówczas każdego ze współużytkowników łączy z właścicielem odrębny stosunek prawny. W tym drugim wypadku, oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej odpowiadającej ich udziałowi we współużytkowaniu musi być złożone wszystkim współużytkownikom, bo odnosi skutek tylko wobec jego adresata.

Problem pojawia się natomiast w sytuacji, w której wyodrębniony lokal w budynku na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym pozostaje we współwłasności ułamkowej kilku osób. W razie wyodrębnienia własności lokali przez użytkownika wieczystego prawo użytkowania wieczystego jest objęte wspólnością ułamkową a właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, a więc udział ten służy również w zakresie prawa do gruntu (art. 4 ust. 3 i art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903; dalej u.w.l.). Przedmiotem wspólności współwłaścicieli lokalu są dwie wspólności ułamkowe – we współwłasności lokalu i w udziale w prawie użytkowania wieczystego (nieruchomości wspólnej). Za utrwalone uznać należy stanowisko Sądu Najwyższego, że w takim wypadku obowiązuje zasada jedności udziału w prawie wieczystego użytkowania, co oznacza, że udział ten nie ulega podziałowi w taki sposób, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje odrębny udział w nieruchomości wspólnej lecz każdemu z nich przysługuje udział w udziale wieczystego użytkowania stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności lokalu (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNIC z 2004 r., nr 12, poz. 189, z dnia

14lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNIC z 2006 r., nr 6, poz. 98, z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/11, ISNIC z 2013 r., nr 6, poz. 75). Współwłaściciele mają więc udział nie w prawie użytkowania wieczystego ale w udziale prawa użytkowania wieczystego i w tym zakresie każdy z nich jest współużytkownikiem wieczystym. Opłata za wieczyste użytkowanie jest ustalana w odniesieniu do konkretnego, określonego procentowo, udziału w wieczystym użytkowaniu związanym z prawem własności odrębnej nieruchomości jaką jest wyodrębniony lokal. Jest to jedna opłata roczna dla tego udziału, a nie dla poszczególnych udziałów współwłaścicieli lokalu w tym udziale. Na etapie ustalania wysokości opłaty nie ma znaczenia sposób w jaki współwłaściciele będą spełniać świadczenie, a więc czy jest ono podzielne czy nie i jakie udziały im przysługują. Nie może ulegać wątpliwości, że skoro art. 238 k.c. nakłada obowiązek uiszczania opłaty na użytkownika wieczystego a art. 78 § 1 u.g.n. nakazuje dokonać wypowiedzenia jej wysokości również użytkownikowi wieczystemu, to złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu całej opłaty dotyczy każdego użytkownika wieczystego, niezależnie od tego czy służy mu samodzielnie prawo do udziału w użytkowaniu wieczystym związanym z danym lokalem, czy też wspólnie, w częściach ułamkowych z innymi współwłaścicielami lokalu. Współwłaściciele wyodrębnionego lokalu, którym służą udziały w udziale prawa wieczystego użytkowania są bowiem „użytkownikiem wieczystym” w rozumieniu art. 78 § 1 k.p.c.

Dodatkowo stanowisko powyższe wspiera argument, że złożenie przez jednego ze współwłaścicieli lokalu wniosku wszczynającego postępowanie administracyjne o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona nie stanowi czynności zachowawczej, o której mowa w art. 209 k.c. Koniecznym warunkiem uczestniczenia przez współużytkownika w postępowaniu sądowym w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej jest uprzednie wyczerpanie postępowania administracyjnego przed samorządowym kolegium odwoławczym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC z 2011 r., nr 12, poz. 138). Prawo do ochrony prawnej i prawo do sądu może zapewnić wyłącznie doręczenie wszystkim współwłaścicielom oświadczenia o wypowiedzeniu zawierającego informacje i pouczenie wymagane przez art. 78 ust. 1 u.g.n.

Zasada jedności udziału w nieruchomości wspólnej sprzeciwia się przyjęciu poglądu zaprezentowanemu przez Sąd Okręgowy, że oświadczenie

o wypowiedzeniu opłaty powinno być złożone każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu w części odpowiadającej ich udziałom we współwłasności lokalu. Prowadziłoby to do niedopuszczalnej sytuacji, w której w zależności od aktywności poszczególnych współwłaścicieli, w ramach jednego udziału w prawie użytkowania wieczystego mogłoby dojść do zróżnicowania części jednej opłaty ustalonej dla tego udziału. Przyjęte rozstrzygnięcie zapobiega takiej możliwości, bo mimo braku współuczestnictwa koniecznego współwłaścicieli w postępowaniu sądowym o ustalenie wysokości opłaty rocznej i braku rozszerzonej prawomocności materialnej wyroku w tej sprawie, orzeczenie dotyczyć będzie całości opłaty rocznej ustalonej dla udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z prawem współwłasności w częściach ułamkowych wyodrębnionego lokalu.

Na marginesie jedynie zaznaczyć trzeba, że powyższe rozważania nie odnoszą się do wypadku, gdy prawo własności wyodrębnionego lokalu jest przedmiotem współwłasności łącznej.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale.