

Wyrok z dnia 3 września 2003 r.

Z chwilą przekształcenia w trakcie roku kalendarzowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uiszczona opłata roczna nie jest – w części przypadającej za okres po przekształceniu – świadczeniem nienależnym.

Sędziowie SN:

Barbara Myszka (przewodniczący)

Elżbieta Skowrońska-Bocian

Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Andrzeja C. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 3 września 2003 r. kasacji pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 lutego 2001 r. zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo o zapłatę kwoty 17 391,20 zł z odsetkami i w tym zakresie oddalił apelację oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego

Uzasadnienie

Powód Andrzej C. domagał się od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. zapłaty kwoty 17 391,20 zł jako nienależnego świadczenia z tytułu części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek gruntu wniesionej za okres po przekształceniu tego prawa w prawo własności oraz kwoty 10 434,70 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez pozwanego decyzji o przekształceniu prawa z opóźnieniem.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 31 maja 2000 r. oddalił powództwo przyjmując, że opłata roczna jest opłatą niezależną od czasu trwania użytkowania wieczystego w ciągu roku. Wyraził przy tym pogląd, że opłatę tę uiszcza się za każdy pełny rok kalendarzowy, w którym choć przez jego część trwało użytkowanie wieczyste. Jedynym odstępstwem od powyższej reguły jest brak obowiązku wnoszenia opłaty rocznej w roku, w którym prawo użytkowania wieczystego powstało.

Uwzględniając apelację powoda, Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił powyższy wyrok w części oddalającej żądanie zwrotu opłaty rocznej i zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17 391,20 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 1999 r. W pozostałej części, rozstrzygającej o roszczeniu odszkodowawczym, orzeczenie to uchylił i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny zajął stanowisko odmienne od przyjętego za podstawę zaskarżonego wyroku, uznając, że w świetle przepisów art. 238 k.c. i art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 – dalej: "u.g.n.") opłata roczna jest należna jedynie za czas trwania użytkowania wieczystego. W ocenie tego Sądu, użyte w wymienionych przepisach określenie „opłata roczna” oznacza, że należność ta obliczana jest w skali roku. W wypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego przed końcem roku kalendarzowego odpowiednia część uiszczonych opłat rocznej powinna ulec zwrotowi jako świadczenie nienależne. Argumentem wspierającym takie rozumowanie jest unormowanie zawarte w art. 33 ust. 3 u.g.n., z którego wynika, że zwrot części opłaty rocznej jest w ogóle możliwy.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w części uwzględniającej apelację powoda zaskarżył kasacją pozwany, opierając ją na podstawie z art. 3931 pkt 1 k.p.c. Skarżący zarzucił naruszenie art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 4 i art. 33 ust. 3 u.g.n. przez błędną ich wykładnię. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonej części wyroku i oddalenie apelacji w całości, ewentualnie o uchylenie tej części orzeczenia i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Kluczowe znaczenie dla ich rozstrzygnięcia ma określenie charakteru opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nie chodzi tu – jak błędnie ujmują to skarżący – o podzielność lub niepodzielność tego świadczenia, gdyż świadczenie pieniężne jest ze swej natury podzielne, ale istnienie lub nieistnienie związku pomiędzy wymiarem opłaty rocznej, a rzeczywistym okresem trwania użytkowania wieczystego. Na uboczu pozostawić oczywiście należy kwestię opłaty rocznej za okres pierwszego roku, w którym ustanowione zostało to prawo, a to ze względu na regulację zawartą w art. 71 ust. 4 zdanie drugie u.g.n. Zagadnienie powyższe było już podejmowane w orzecznictwie, m.in. w wyroku z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02 (OSNC 2003, nr 1,

poz. 12). W motywach tego orzeczenia Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zarówno art. 238 k.c. jak i art. 74 ust. 1 i 4 u.g.n. wskazują na wolę ustawodawcy nadanie opłatom za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego wyłącznie charakteru opłat rocznych i to niezależnie od możliwości wygaśnięcia tego prawa w ciągu roku. Zajął też stanowisko, że – poza sytuacją wyraźnie przewidzianą w art. 33 ust. 3 u.g.n. – uiszczone opłaty roczne nie podlegają zwrotowi. Obowiązek taki nie istnieje także w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (jedn. tekst. Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.). W takim przypadku nowy właściciel zobowiązany jest uiścić zarówno całą opłatę roczną, jak i opłatę za przekształcenie prawa.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela przytoczoną wyżej wykładnię wymienionych przepisów. W przeciwieństwie jednak do dalszych wywodów zawartych w uzasadnieniu powołanego orzeczenia uznaje, że nie jest usprawiedliwiona ocena dochodzonego roszczenia na podstawie art. 5 k.c. Ostatecznie bowiem we wzmiankowanej sprawie Sąd Najwyższy oddalił żądanie zapłaty nieuiszczonej części opłaty rocznej za okres po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), dopatrując się w tym żądaniu próby uzyskania przez powoda ponownego świadczenia, które zostało już wcześniej spełnione w następstwie uiszczenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa. Odnosząc przytoczoną wyżej argumentację uzasadniającą zastosowanie art. 5 k.c. do stanu faktycznego sprawy można powziąć wątpliwość, czy wobec uiszczenia przez powoda opłaty za przekształcenie prawa wniesiona przez niego opłata roczna była rzeczywiście w całości świadczeniem należnym. Na tak postawione pytanie – w ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę – trzeba udzielić odpowiedzi twierdzącej.

W judykaturze i piśmiennictwie zwraca się uwagę na szczególny charakter nabycia prawa własności nieruchomości wskutek przekształcenia w to prawo prawa użytkowania wieczystego (por. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powoływanego wyroku oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 1999 r., II SA/Wr 2367/98, ONSA 2000, nr 6, poz. 155). Wyraża się ona właśnie w owym ”przekształceniu” w prawo własności prawa o zbliżonej do niego treści. W takim ujęciu opłata za przekształcenie może być postrzegana jako swoisty ekwiwalent nabywanych przez dotychczasowego użytkownika wieczystego dodatkowych uprawnień, wyróżniających treść prawa własności od prawa użytkowania wieczystego.

Stojąc na gruncie tego zapatrywania przyjąć należy, że opłata za przekształcenie prawa nie pokrywa się z opłatą roczną, ani z nią nie konkuruje. Rację ma zatem skarżący kwestionując przyjęty za podstawę zaskarżonego wyroku pogląd, że z chwilą przekształcenia w trakcie roku kalendarzowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uiszczona opłata roczna staje się w części świadczeniem nienależnym. W świetle przedstawionych wyżej wywodów taką wykładnię przepisów art. 238 k.c. i art. 71 ust. 4 u.g.n. należy uznać za wadliwą. Nie stanowi dla niej dostatecznego uzasadnienia teza o nierozzerwalnym związku obowiązku ponoszenia opłat rocznej z rzeczywistym czasem trwania prawa użytkowania wieczystego. Przeciwstawić jej bowiem można skutecznie – istotny także z punktu widzenia zasady ekwiwalentności świadczeń – argument, że opłaty tej nie pobiera się za rok, w którym prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹⁵ k.p.c.).