

Wyrok z dnia 17 grudnia 2003 r.

W razie nabycia własności nieruchomości 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) opłata roczna za użytkowanie wieczyste podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego.

Sędziowie SN:

Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Maria Grzelka

Henryk Pietrkowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy O. przeciwko Danucie S. i Sylwestrowi S. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 grudnia 2003 r. kasacji pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 maja 2002 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Gmina O. wnosila o zasądzenie od pozwanych Danuty i Sylwestra S. kwoty 44 012,35 zł z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 1998 i skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 18 stycznia 2002 r. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5856,51 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2001 r. W pozostałej części oddalił powództwo. Ustalił, że w 1998 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego większości działek składających się na nieruchomość w prawo własności, a decyzje o przekształceniu w prawo własności prawa użytkowania wieczystego stały się prawomocne w dniu 15 czerwca 1998 r. Gmina poinformowała pozwanych, że termin płatności opłaty rocznej za 1998 r. został przesunięty do dnia 15 września 1998 r. Pismo podpisali naczelnik wydziału finansów i podatków urzędu miasta i skarbnik miasta.

Sąd Okręgowy, dokonując wykładni art. 238 k.c., uznał, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego należy się za czas rzeczywistego wykonywania prawa, gdyż stanowi ona formę ekwiwalentu wobec świadczenia powódki. Zdaniem Sądu, nie sposób przyjąć, że pozwani mieliby obowiązek świadczyć na rzecz powódki opłaty wykonując swoje zobowiązania wynikające z umowy wzajemnej w sytuacji, w której zobowiązanie drugiej strony już wygasło. Stan taki naruszałby zasadę równouprawnienia stron i przeczył istocie umów wzajemnych. Pozwani winni są Gminie opłatę roczną za działki, objęte przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jedynie proporcjonalnie do czasu trwania prawa, za które opłata się należy.

Biorąc pod uwagę, że pozwani zostali powiadomieni o prolongacie terminu płatności do dnia 15 września 1998 r., Sąd Okręgowy przyjął, iż odsetki za opóźnienie mogą być naliczone od dnia 16 września 1998 r. W ocenie Sądu Okręgowego, podnoszenie po upływie dwóch lat przez gminę, że decyzja o zmianie terminu płatności należności nie została wydana przez uprawniony organ, jest nadużyciem prawa.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 7 maja 2003 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodowej Gminy kwotę 44012,35 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2001 r. do dnia zapłaty. Powołując się na poglądy wyrażone w piśmiennictwie i utrwalone orzecznictwo stwierdził, że przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) nie dają podstaw do dzielenia opłaty rocznej obciążającej użytkownika wieczystego za dany rok stosownie do czasu trwania umowy użytkowania wieczystego, w razie wygaśnięcia jej w ciągu roku kalendarzowego. Ustawodawca możliwość taką mógłby przewidzieć w osobnej ustawie, regulującej w sposób szczególny skutki wygaśnięcia umowy użytkowania wieczystego w okresie jej trwania. Takiej regulacji nie zawierała ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności w brzmieniu obowiązującym w 1998 r. (Dz.U. nr 123, poz. 781).

Sąd Apelacyjny nie podzielił wywodów orzeczenia Sądu pierwszej instancji, że zasada ekwiwalentności świadczeń przemawia za podzieleniem opłaty rocznej proporcjonalnie do czasu trwania prawa użytkowania

wieczystego, ustawodawca w ustawie szczególnej wobec kodeksu cywilnego normą bezwzględnie obowiązującą ustalił bowiem niepodzielność opłaty rocznej przez wskazanie terminu jej wymagalności za dany rok. Od tej regulacji nie odszedł też w ustawie z dnia 4 września 1997 r., również po jej zmianie ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. Z tych względów, zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwani zobowiązani byli do uiszczenia za 1998 r. opłaty rocznej w pełnej wysokości. (...)

W kasacji opartej na obu podstawach wymienionych w art. 3931 k.p.c. pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego – art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. przez błędną ich wykładnię, polegającą na przyjęciu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste uiszczona z góry za dany rok nie podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku, art. 5 k.c. przez przyjęcie, że powódka może uczynić użytek z braku ustalenia innego terminu opłaty rocznej przez właściwy organ w sytuacji, w której pozwani byli informowani przez wysokich rangą pracowników powodowej gminy o ustaleniu innego niż ustawowy termin uiszczenia opłaty rocznej. Zarzucili także naruszenie przepisów postępowania – art. 299 k.p.c. przez sprzeczne z przebiegiem procesu przyjęcie, że powódka zaprzeczała temu, iż termin zapłaty opłaty rocznej został ustalony na dzień 15 września 1998 r. oraz art. 6 k.c. przez przyjęcie, że ciężar udowodnienia, iż urzędnicy gminy podpisali dokumenty w granicach udzielonych im kompetencji, spoczywa na pozwanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n. nakładają na użytkownika wieczystego obowiązek ponoszenia na rzecz właściciela opłaty, która stanowi ekwiwalent za obciążenie prawa własności użytkowaniem wieczystym. Rozpowszechniony jest pogląd, że skoro opłata za użytkowanie wieczyste ma charakter opłaty rocznej, należna jest uprawnionemu w całości, bez względu na to, ile czasu prawo użytkowania wieczystego faktycznie istniało w danym roku. W konsekwencji należałoby przyjąć, tak jak to zrobił Sąd Apelacyjny, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie zwalnia z obowiązku uiszczenia całej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym została wydana decyzja o przekształceniu.

Powszechność powyższego stanowiska nie dowodzi jego trafności. Przyjęcie, że użytkownik wieczysty ma obowiązek uiszczenia opłaty za cały rok, w którym nastąpiło przekształcenie jego prawa w prawo własności, prowadziłoby do skutków, których nie da się pogodzić z zasadą słuszności. Dostrzegł to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02 (OSNC 2003, nr 1, poz. 12), w którym wskazano, że 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) dotychczasowy użytkownik wieczysty ma obowiązek uiszczenia opłaty za przekształcenie. Opłata ta jest wynagrodzeniem, które służy zrekompensowaniu dotychczasowemu właścicielowi (Skarbowi Państwa lub gminie) utraty przysługującego mu do nieruchomości gruntowej prawa własności oraz utraty stałego dopływu kwot z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Obydwa te cele, spełniane przez opłatę należną z tytułu przekształcenia, wyrównują całkowicie uszczerbek dotychczasowego właściciela gruntu, powstały w następstwie utraty przezeń prawa własności. Domaganie się jeszcze opłaty za użytkowanie wieczyste i to za okres, w którym prawo własności już nie przysługiwało, narusza oczywisty w świetle art. 2 Konstytucji wymóg, aby podmioty prawa publicznego nie krzywdziły nikogo swoim postępowaniem.

Dodać można, że obciążenie nabywcy obowiązkiem płacenia Skarbowi Państwa lub gminie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres, w którym nabywcy przysługuje już prawo własności, a Skarb Państwa lub gmina nie ma żadnych uprawnień do rzeczy, kłóci się z zasadą ochrony własności wyrażoną w art. 21 Konstytucji.

Wykładnia przepisów ustawy, która prowadzi do naruszenia zasad konstytucyjnych, nie może być uznana za prawidłową. Trzeba zauważyć, że z brzmienia przepisów art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n. wcale nie wynika, że w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłata za użytkowanie wieczyste należy się także za część roku, w której dotychczasowy użytkownik wieczysty jest już właścicielem. Przeciwnie, w art. 238 k.c. mowa jest o uiszczeniu opłaty przez czas trwania użytkowania wieczystego; *a contrario* za czas po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności opłata nie powinna się należeć. Przepis art. 71 ust. 4 u.g.n. stanowi, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, a po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie można już mówić o okresie użytkowania wieczystego.

Ustawodawca ustalając, że wynagrodzenie za prawo użytkowania wieczystego ma być płacone w formie opłat rocznych, kierował się oczywistą intencją. Bez wątplenia chodziło o zapobieżenie płaceniu jednorazowej ceny za cały okres użytkowania wieczystego, co zacierałoby różnicę między tym prawem a prawem własności. Opłatę roczną trzeba rozumieć jako opłatę wnoszoną co roku, a nie opłatę za cały rok. Opłata roczna obejmuje okres

całego roku, ale tylko wówczas, gdy przez cały rok prawo własności obciążone jest prawem użytkowania wieczystego. W sytuacji, w której w ciągu roku prawo użytkowania wieczystego zostaje przekształcone w prawo własności, przypisywanie nowemu właścicielowi obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na rzecz osoby, która wyzbyła się prawa, nie tylko nie znajduje podstaw w przepisach ustawy, ale także wypacza intencję ustawodawcy, gdyż miał on na względzie inny cel, określając opłatę jako opłatę roczną.

Sformułowanie zawarte w art. 71 ust. 4 u.g.n. „z góry za dany rok” oznacza jedynie to, że obowiązek opłaty powstaje w każdym roku trwania użytkowania wieczystego i opłata płacona jest z góry, natomiast nie oznacza, że opłata należna jest także za część roku, w której użytkowanie wieczyste już nie istnieje. Wskazanie w ustawie terminu wymagalności nie ma wpływu na podzielność bądź niepodzielność świadczenia; świadczenie pieniężne jest ze swej natury podzielne.

Nieprzekonywujący jest argument, że przepisy ustawy nie dają podstaw do dzielenia opłaty rocznej. Argumentację należałoby raczej odwrócić i stwierdzić, że ustawa nie nakłada na byłego użytkownika wieczystego obowiązku świadczenia na rzecz byłego właściciela za okres, w którym dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo własności. Prawidłowa wykładnia art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n. prowadzi więc do wniosku, że w razie nabycia własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności opłata roczna za użytkowanie wieczyste podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego. Wobec odmiennego stanowiska Sądu Apelacyjnego zasadny jest zarzut kasacji naruszenia obu wyżej wymienionych przepisów prawa. (...)

Z powyższych względów na podstawie art. 393¹³ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.