

Wyrok z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02

Żądanie uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, należnej za okres po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, może być w okolicznościach konkretnej sprawy uznane za nadużycie prawa (art. 5 k.c.).

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa, Starosty Ś. przeciwko Piotrowi L. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 15 lutego 2002 r. na rozprawie, przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 18 lipca 2001 r.

zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4777 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Uzasadnienie

Powód domagał się od pozwanego zapłaty kwoty 23 956,74 zł tytułem pozostałej, nie uiszczonej części opłaty rocznej, należnej za użytkowanie wieczyste w 1998 r. działek gruntu, których prawo wieczystego użytkowania zostało przekształcone w prawo własności decyzjami z dnia 1 kwietnia 1998 r., a opłata z tytułu tego przekształcenia została w całości uiszczona.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo z tym uzasadnieniem, że opłata roczna ma walor opłaty niezależnej od czasu trwania użytkowania wieczystego w ciągu roku, a odstępstwo od tej reguły polega jedynie na niepobieraniu opłaty rocznej w roku, w którym powstało prawo użytkowania wieczystego. W ocenie tego Sądu, skoro ustawa nie przewiduje możliwości stosunkowego zmniejszenia rocznej opłaty należnej z tytułu użytkowania wieczystego, to nie można tej możliwości

domniemywać, natomiast fakt szczegółowego uregulowania zwrotu opłat za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego wykonywanego niezgodnie z umową i jednocześnie pominięcie takich rozwiązań w przypadku przekształcenia tego prawa w prawo własności, jednoznacznie wskazuje, że nie ma luki w prawie.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany zarzucił naruszenie art. 33 w związku z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. 2000 r. Nr 46, poz. 543 – dalej "u.g.n.") przez przyjęcie istnienia obowiązku pozwanego uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za cały rok 1998 r. w sytuacji, w której użytkowanie wieczyste wygasło z dniem 31 marca 1998 r., a pozwany od dnia 1 kwietnia 1998 r. stał się właścicielem nieruchomości na podstawie decyzji o przekształceniu. Zdaniem pozwanego, okres użytkowania wieczystego, za który obowiązany jest uiścić opłatę, liczy się do dnia wydania decyzji o przekształceniu, nie można bowiem odrywać obowiązku uiszczania opłaty od okresu użytkowania wieczystego.

Przy rozpoznawaniu apelacji przez Sąd Okręgowy w Świdnicy powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia postanowieniem z dnia 30 października 2001 r. W uzasadnieniu podkreślono brak jednoznacznego ustawowego uregulowania pełnego zakresu konsekwencji finansowych przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, ani bowiem ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zwalnia użytkownika wieczystego od obowiązku zapłaty całej opłaty rocznej za rok, w którym nastąpiło przekształcenie prawa, ani też ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (jedn. tekst: Dz.U. 2001, Nr 120, poz. 1299) nie dopuszcza możliwości zmniejszenia opłaty z tytułu przekształcenia dokonanego w ciągu roku.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zasady słuszności i ekwiwalentności świadczeń przemawiają za zasadnością poglądu, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste należy się uprawnionemu tylko do czasu, gdy był on właścicielem nieruchomości, natomiast żądanie uiszczenia opłaty przez nowego właściciela za okres po przekształceniu prawa, a więc po utracie przez Skarb Państwa lub gminę przymiotu właściciela, należałoby uznać za żądanie świadczenia nienależnego.

Sąd Najwyższy przejął sprawę do rozpoznania i zważył, co następuje:

Okoliczności sprawy są bezsporne. Pozwany był użytkownikiem wieczystym działek gruntu na podstawie umowy zawartej dnia 23 stycznia 1992 r. Decyzjami administracyjnymi z dnia 1 kwietnia 1998 r. prawo użytkowania wieczystego, przysługujące dotychczas pozwanemu, zostało przekształcone w prawo własności na mocy art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności. Opłatę w ustalonej decyzjami wysokości za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pozwany uiścił w całości, zarazem uiszczając 1/4 opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego, a więc tylko w części odpowiadającej okresowi, w którym był użytkownikiem wieczystym.

Spór sprowadził się zatem do rozstrzygnięcia kwestii prawnej, czy powód jest uprawniony do domagania się od pozwanego pozostałej części opłaty za użytkowanie wieczyste, a więc należnej za tę część 1998 r., w której pozwany nie był już użytkownikiem wieczystym, lecz właścicielem. (...)

Przepis art. 238 k.c. jest źródłem obowiązku uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Również art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. przewiduje opłaty roczne za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, które wnosi się przez cały okres jego trwania, w terminie określonym tym przepisem, z góry za dany rok. Z wymienionych wyżej przepisów wynika, że ustawodawca nadał opłatom należnym za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego wyłącznie charakter opłat rocznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121), mimo istnienia oczywistej możliwości wygaśnięcia tego prawa w ciągu roku i to zarówno wskutek rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przed upływem okresu ustalonego w umowie, jak też wskutek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jednak tylko w pierwszej z wymienionych sytuacji, tj. w razie wcześniejszego rozwiązania umowy, przewidziano w art. 33 ust. 3 u.g.n. obowiązek zwrotu opłat wniesionych z tytułu użytkowania wieczystego za nie wykorzystany okres tego użytkowania.

Ustawodawca nie przewiduje natomiast ani obowiązku zwrotu nowemu właścicielowi części wniesionej już opłaty rocznej, ani zwolnienia go z obowiązku jej uiszczenia za okres od chwili wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego wskutek jego przekształcenia w prawo własności. Wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 71 ust. 4 zdanie drugie u.g.n., jest jedynie zwolnienie użytkownika wieczystego z

obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za ten rok, w którym prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione, a więc nie za rok, w którym prawo to wygasło wskutek jego przekształcenia.

W piśmiennictwie prezentowane jest stanowisko, że skoro opłata za użytkowanie wieczyste ma charakter opłaty rocznej, przeto należna jest uprawnionemu w całości, bez względu na to, ile czasu prawo użytkowania wieczystego faktycznie istniało w danym roku. Podkreśla się, że obowiązek uiszczenia przedmiotowej opłaty powstaje z dniem 1 stycznia danego roku, a termin 31 marca tego roku jest tylko terminem wykonania wcześniej już powstałego obowiązku zapłaty. W konsekwencji, w piśmiennictwie broni się poglądu o niezależności obydwu opłat, a zatem o istnieniu obowiązku łącznego ich uiszczenia za rok, w którym dokonano przekształcenia, bez względu na to, w której fazie tego roku nastąpiło uwłaszczenie. Również w orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie zwalnia z obowiązku uiszczenia całej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym decyzja o przekształceniu została wydana (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 1999 r., II SA/Wr 2367/98, ONSA 2000, nr 4, poz. 155).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie kwestionuje faktu, że powodowi przysługuje prawo podmiotowe, którego realizacji dochodzi on w niniejszym procesie, a którego byt jest niezależny od otrzymanej już wcześniej w całości opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jednakże wystąpienie przez stronę powodową z takim powództwem jest czynieniem ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a także z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie powoda nie może więc być uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony na podstawie art. 5 k.c.

Opłata roczna, należna od użytkownika wieczystego, jest pewnego rodzaju ekwiwalentem za korzystanie z cudzej nieruchomości w sposób określony umową o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, natomiast opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest wynagrodzeniem za przeniesienie własności nieruchomości gruntowej w szczególny sposób, przewidziany ustawą z dnia 4 września 1997 r. Wynagrodzenie to służy zrekomensowaniu 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 nieruchomości wskutek uwłaszczenia dotychczasowego użytkownika wieczystego, domaganie się zatem jeszcze opłaty za użytkowanie wieczyste, i to za okres, w którym pozwany był już właścicielem, jest więc nieuzasadnione.

Takie działanie powoda jest w okolicznościach niniejszej sprawy sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. (...)

Dochodzenie przez niego roszczenia należało także uznać za zachowanie sprzeczne z zasadą współżycia społecznego, rozumianą jako konieczność opierania się uprawnionego na względach słuszności, oraz kierowania się w działaniu dobrymi obyczajami i dobrą wiarą. Tych wymogów nie może całkowicie przysłaniać niezbędna staranność i troska podmiotów prawa publicznego, niewątpliwie konieczna dla ochrony interesów fiskalnych Państwa. Podmioty należące i do tej kategorii muszą w swych zachowaniach kierować się także usprawiedliwionym przekonaniem, że, dbając o interes powszechny nie krzywdzą nikogo swoim postępowaniem. Wymóg ten wydaje się oczywisty w świetle art. 2 Konstytucji, zgodnie z którym urzeczywistnianie zasad sprawiedliwości społecznej jest obowiązkiem Rzeczypospolitej Polskiej, będącej demokratycznym państwem prawa.

Powyższe stanowisko nie jest jednak *de lege lata* równoznaczne z utratą przez powoda prawa podmiotowego, wynikającego z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. W piśmiennictwie dominuje trafny pogląd, że nadużycie prawa podmiotowego nie może prowadzić do jego utraty. Celem art. 5 k.c. jest wyznaczenie granic, w których czynienie użytku z prawa jest dozwolone. Przekroczenie tych granic przez uprawnionego wywołuje więc wyłącznie ten skutek, że jego zachowanie nie jest już wykonywaniem istniejącego prawa i nie korzysta z ochrony prawnej. (...)

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy uwzględnił apelację pozwanego w ten sposób, że zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy, oddalając powództwo (art. 386 § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 § 1, art. 99 i 108 § 1 k.p.c. oraz § 7 pkt 5 w związku z § 15 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 1997 r. w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. Nr 154, poz. 1013 ze zm.).