



Sygn. akt II CSK 822/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa "S." w P.
przeciwko Miastu P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 5 listopada 2020 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w P.
z dnia 24 maja 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił powództwo „S.” w P. przeciwko Miastu P. o zasądzenie kwoty 70 559,61 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 sierpnia 2016 r. Sąd ustalił, że w dniu 1 stycznia 2016 r. powodowi przysługiwało prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...), położonych w P., objętych księgą wieczystą nr (...) oraz działek gruntu nr (...)

położonych w P., dla których Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód uiszczył na rzecz pozwanego, będącego właścicielem nieruchomości, kwotę 198 652,41 zł z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste opisanych nieruchomości, należnej za 2016 rok. W dniu 23 sierpnia 2016 r. powód zbył na rzecz L. sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w Jankowicach prawo użytkowania wieczystego wskazanych wyżej nieruchomości gruntowych z prawem własności posadowionych na nich budynków. W tym samym dniu został złożony wniosek o ujawnienie nabywcy prawa w opisanych wyżej księgach wieczystych. Pismem z dnia 1 września 2016 r. powód poinformował pozwanego o zbyciu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a pismem z dnia 16 września 2016 r., doręczonym pozwanemu w dniu 22 września 2016 r., wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 70 559,61 zł z tytułu zwrotu części nadpłaconej, zdaniem powoda, opłaty rocznej, przypadającej za okres po zbyciu prawa czyli od dnia 24 sierpnia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. W tak ustalonym stanie faktycznym, po dokonaniu wykładni art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 - dalej: „u.g.n.”), Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z braku podstawy prawnej do żądania od pozwanego właściciela gruntu zwrotu części uiszczonej już uprzednio przez powoda opłaty rocznej przypadającej za okres, w którym powód, wskutek zbycia prawa, nie był już wieczystym użytkownikiem nieruchomości. Sąd wskazał, że stosownie do art. 71 ust. 4 zd. 1 u.g.n., wieczysty użytkownik jest zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej przypadającej za dany rok kalendarzowy z góry, w terminie do dnia 31 marca tego roku. Zgodnie z art. 71 ust. 6 u.g.n., jedynie w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna za rok, w którym prawo to wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku; taka sytuacja nie miała jednak miejsca w tej sprawie. Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywania powoda, opartego na przytoczonych przez niego orzeczeniach Sądu Najwyższego, zgodnie z którym opłata roczna ma charakter podzielny i - ponieważ jest ściśle związana z korzystaniem z nieruchomości - co do zasady podlega zwrotowi, gdy wieczysty użytkownik zbył prawo w trakcie roku kalendarzowego, za który uiszczył już uprzednio należną opłatę roczną w całości.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację powoda, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 u.g.n. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że w sytuacji, w której powód zbył prawo użytkowania wieczystego, nie jest on uprawniony do domagania się zwrotu części uiszczonej wcześniej opłaty rocznej za okres, w który wskutek zbycia nie był już wieczystym użytkownikiem, co doprowadziło do niezastosowania przez Sąd art. 405 i 410 § 1 k.c. Formułując te zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a w przypadku stwierdzenia podstaw, o uchylenie w całości również poprzedzającego go orzeczenia Sądu Rejonowego w P. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sporu między stronami sprowadza się do odpowiedzi na zagadnienie, czy w świetle obowiązującego w 2016 r. stanu prawnego, w sytuacji, w której powód jako wieczysty użytkownik gruntu uiszczył na rzecz pozwanego z góry - zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 4 u.g.n. - należną za 2016 rok opłatę roczną, a następnie w ciągu tego roku kalendarzowego zbył odpłatnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz innego podmiotu, przypadająca za okres po zbyciu prawa (od dnia 24 sierpnia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.) część opłaty rocznej, stała się świadczeniem nienależnym pozwanemu i w związku tym podlega zwrotowi na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o bezpodstawnym wzbogaceniu. Obie strony przedstawiały odmienną wykładnię istotnych dla tej kwestii norm prawa materialnego zawartych w art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n., przytaczając orzeczenia Sądu Najwyższego oraz poglądy przedstawicieli nauki prawa; ostatecznie Sądy obu instancji podzieliły stanowisko strony pozwanej, co skutkowało oddaleniem powództwa oraz apelacji powoda.

Ocenę zasadności sformułowanej w skardze kasacyjnej podstawy naruszenia prawa materialnego należy rozpocząć od przytoczenia art. 238 k.c. zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa

opłatę roczną. Uszczegółowienie problematyki opłat rocznych zawiera art. 71 u.g.n. Zgodnie z art. 71 ust. 1, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Art. 71 ust. 4 u.g.n. przewiduje, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

W orzecznictwie i nauce prawa przyjmowano pierwotnie, że przytoczone unormowania przewidują obowiązek uiszczenia z góry przez użytkownika wieczystego pełnej opłaty rocznej przypadającej za dany rok kalendarzowy, niezależnie od tego, czy w ciągu tego roku dochodzi do zmian w zakresie tego prawa, w szczególności do jego wygaśnięcia wskutek przekształcenia w prawo własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02, OSNC 2003, z. 1, poz. 12, z dnia 3 września 2003 r., II CKN 419/01, OSNC 2004, z. 10, poz. 165 oraz z dnia 28 listopada 2003 r., IV CK 249/02, niepubl.). Wyrażany w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego pogląd przeciwny zakładał, że w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok kalendarzowy, w którym nastąpiło przekształcenie, powinna ulec zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 244/02, OSNC 2005, z. 1, poz. 4, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74). Podzielając argumentację prawną uzasadniającą przytoczony wyżej pogląd, wskazującą, że skoro opłata roczna jest ekwiwalentem za korzystanie z nieruchomości przez wieczystego użytkownika, to brak jest podstaw do jej pobierania od właściciela gruntu, ustawodawca wprowadził, z dniem 22 października 2007 r. (ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. - Dz.U. nr 173, poz. 1218), art. 71 ust. 6 u.g.n., przewidujący, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym

prawo wygaśło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Poza sferą jednoznacznej regulacji prawnej pozostało natomiast zagadnienie „losów” uiszczonej z góry, zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. i we wskazanym w nim terminie, całej opłaty rocznej należnej za dany rok kalendarzowy, w sytuacji zbycia prawa w ciągu tego roku na rzecz innego podmiotu, a zatem kwestia, czy w tej sytuacji dochodzi i na jakich zasadach, do dalszych rozliczeń w zakresie poniesionej już opłaty rocznej w relacji dotychczasowy wieczysty użytkownik - właściciel gruntu.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego został wyrażony pogląd dopuszczający domaganie się przez wieczystego użytkownika gruntu, który uiścił uprzednio całą opłatę roczną, zwrotu przez właściciela części opłaty rocznej za okres, w którym wskutek zbycia prawa, dotychczasowy użytkownik wieczysty utracił już ten status (por. wyrok z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 284/13, nie publ.). Sąd Najwyższy rozstrzygał także spory, od którego z użytkowników wieczystych należy się właścicielowi gruntu opłata roczna w sytuacji, w których należna za dany rok kalendarzowy opłata roczna nie została uiszczona w terminie wskazanym w art. 71 ust. 4 u.g.n., a następnie doszło w ciągu tego roku kalendarzowego do zbycia prawa na rzecz kolejnej osoby (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 45 oraz z dnia 29 września 2017 r., V CSK 618/16, nie publ.). W przytoczonych judykatach Sąd Najwyższy przyjął, że opłata roczna nie jest świadczeniem niepodzielnym; w razie zbycia prawa w toku danego roku kalendarzowego, zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi gruntu opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania z nieruchomości obciążonej tym prawem, za pozostały okres opłatę ponosi nabywca prawa, a zatem podmiot korzystający w tym okresie z nieruchomości jako użytkownik wieczysty. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano, że opłata roczna stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub samorządowej, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (prawnorzeczowy stosunek użytkowania

wieczystego w razie powstania tego prawa ex lege). Podstawą prawną obowiązku uiszczania opłaty rocznej jest umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Skoro opłata roczna (niezależnie od sposobu ustalenia jej wysokości) pozostaje odpowiednio skorelowana z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej (niezależnie jednak od tego, czy podmiot uprawniony wykonuje takie prawo podmiotowe i istotnie z gruntu korzysta), a samo użytkowanie wieczyste ze swej istoty pozostaje prawem czasowym (art. 236 k.c.), nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje mu już to prawo. Oznacza to konieczność odpowiedniego, jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 45).

Przedstawione poglądy spotkały się z krytycznymi uwagami przedstawicieli nauki prawa podnoszącymi argumenty, które, po ich szczegółowym przeanalizowaniu, zasługują na uwzględnienie, podobnie jak przedstawiona przez Sądy obu instancji w tej sprawie, wykładnia art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 u.g.n. w okolicznościach rozpatrywanej sprawy. Trafnie wskazuje się na ustawowe uregulowanie w art. 71 ust. 4 u.g.n. zakresu przedmiotowo-podmiotowego zobowiązania do poniesienia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Skoro obowiązek jej uiszczenia z góry powstaje z początkiem każdego roku kalendarzowego w kwocie obowiązującej w tej dacie i płatnej do dnia 31 marca danego roku, to w dniu 1 stycznia każdego roku kalendarzowego stabilizuje się podmiot zobowiązany do jej pokrycia, jest nim ten, któremu prawo użytkowania wieczystego przysługuje w tym dniu. Zbycie wieczystego użytkowania w toku danego roku kalendarzowego, na rzecz innego, swobodnie wybranego przez wieczystego użytkownika podmiotu, już po uprzednim uiszczeniu przez zbywcę na rzecz właściciela gruntu całej opłaty rocznej zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n., nie czyni tej opłaty świadczeniem nienależnym właścicielowi gruntu w rozumieniu art. 410 k.c., skoro prawo użytkowania wieczystego istnieje nadal

(nie wygasło), a zmienia się jedynie jego beneficjent, na co właściciel gruntu nie ma jakiegokolwiek wpływu. Trudno także odmówić racji stanowisku Sądu drugiej instancji, że wobec braku jednoznacznej regulacji prawnej tej kwestii w art. 71 u.g.n. w dniu zawarcia umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego (w dniu 23 sierpnia 2016 r.), kwestia podziału już uiszczonej przez powoda opłaty rocznej między powoda jako zbywcę i L. sp. z o.o. sp. kom. jako nabywcę tego prawa, powinna być uregulowana przez jej strony w umowie zbycia prawa. Z materiału sprawy nie wynika, aby pozwany - jako właściciel gruntu- został przez zawarciem umowy poinformowany przez powoda o zamiarze zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz innej osoby oraz by powód i pozwany porozumieli się w kwestii zwrotu przez pozwanego uprzednio uiszczonej przez powoda opłaty rocznej w części odpowiadającej okresowi po zbyciu tego prawa do końca 2016 r. oraz by nabywca prawa zobowiązał się do uiszczenia na rzecz pozwanego opłaty za tenże okres. Podnieść należy w tym miejscu problem podstawy prawnej ewentualnego żądania przez pozwanego od nabywcy prawa, zapłaty części tej opłaty, przypadającej za okres od dnia 24 sierpnia do 31 grudnia 2016 r. w sytuacji, w której opłatę tę poniósł już uprzednio powód jako użytkownik wieczysty zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. Jest to bowiem sytuacja odmienna od tej, w której opłata za 2016 rok nie zostałaby w ogóle uiszczone i w związku z tym powstałoby zagadnienie, który z wieczystych użytkowników i za jaki okres miałby ją pokryć (por. uzasadnienie przytoczonego już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09).

Przedstawione rozważania dotyczą, co należy ponownie zaakcentować, stanu prawnego adekwatnego do okoliczności rozpatrywanej sprawy, a zatem obowiązującego w 2016 r., przed wejściem w życie - z dniem 23 sierpnia 2017 r. na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Dz.U. z 2017 r., poz. 1509) - art. 71 ust. 7 u.g.n., stanowiącego, że w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata, a zatem potwierdzającego kierunek wykładni przyjętej przez Sądy obu instancji w rozpatrywanej sprawie.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.

jw