

Sygn. akt II Ca 3/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska (spr.)
Sędziowie:	SSO Beata Wojtasiak SSR del. Jacek Malinowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 19 października 2012 r. sygn. akt XI C 752/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że obniża zasądzoną tam kwotę do 24.213,58 (dwadzieścia cztery tysiące dwieście trzydzieści 58/100) złotych i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P.wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta B.kwoty 26213,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lutego 2012 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że nabył od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością P.prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o nr

(...). Rozporządzenie nastąpiło z chwilą złożenia wniosku o wpis, tj. 03 listopada 2010 roku. Następnie powód zbył niniejszą nieruchomością na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Rozporządzenie nastąpiło z dniem 05 maja 2011 roku. Pozwany naliczył powodowi opłatę za użytkowanie wieczyste w wysokości 36672,02 zł, tj. za cały rok 2011, podczas gdy powinien był ją naliczyć jedynie za 124 dni, podczas których powodowi przysługiwało mu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Opłata za ten okres wyniosła 12458,44 zł. Obecnie powód dochodzi zwrotu różnicy pomiędzy opłatą pobraną a należną.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W toku rozprawy przyznał, że powód istotnie uiszczył opłatę roczną za 2011 rok, a następnie z dniem 05 maja 2011 roku zbył prawo użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu. Stwierdził jednak, że obowiązujące prawo nie daje podstaw do naliczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyłącznie za okres, w którym danemu podmiotowi przysługiwało prawo użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 19 października 2012 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta B. na rzecz powoda kwotę 26.214 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 20 lutego 2012 roku do dnia zapłaty i jednocześnie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.311 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił, iż powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P.zakupił od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością P.prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w B.przy ul. (...), składającej się z działki nr (...), o powierzchni 1,0274 ha dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte z chwilą złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, tj. 03 listopada 2010 roku.

Dnia 05 maja 2011 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. sprzedał prawo użytkowania niniejszej działki na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Zbycie prawa nastąpiło z chwilą złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, tj. z dniem 05 maja 2011 roku. Strony nie zawarły w umowie żadnych postanowień co do opłaty rocznej.

Dnia 28 marca 2011 roku powód uiszczył na rzecz pozwanego opłatę roczną za użytkowanie wieczyste niniejszej nieruchomości w kwocie 36.672,02 za rok 2011.

Pismem z dnia 20 stycznia 2012 roku powód zażądał od pozwanego zwrotu kwoty 24.213,58 zł tytułem części opłaty rocznej odpowiadającej 241 dniom. W uzasadnieniu swego żądania wskazał, że wyżej określoną część opłaty powinien uiszczyć nabywca prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Rejonowy mając na uwadze treść art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1, 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz opierając się na wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku (I CSK 692/09, LEX nr 736524), doszedł do wniosku, że opłatę roczną za użytkowanie wieczyste należy uznać za świadczenie podzielne, które jest związane z możliwością korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. W konsekwencji uznał, że opłata za użytkowanie wieczyste powinna zostać uiszczona tylko za okres, w którym nieruchomość istotnie pozostawała w użytkowaniu wieczystym danego podmiotu. Dlatego też żądanie zasądzenia części opłaty w kwocie 24.213,58 zł, odpowiadającej 241 dniom roku 2011, przypadającym po 05 maja 2011 roku uznał za uzasadnione ((36672,02 zł x 241) : 365).

Jako podstawę rozstrzygnięcia powołał art. 405 k.c. i 410 § 1 k.c., o odsetkach orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 k.c., za o kosztach procesu rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją pozwany zarzucając mu:

1) ***naruszenie prawa materialnego, tj. art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i wykładnię, polegające na uznaniu, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest świadczeniem podzielnym i podlega zwrotowi za okres, w którym użytkownik wieczysty nie korzystał z nieruchomości w następstwie jej zbycia po dniu 31 marca, w sytuacji wniesienia opłaty w ustawowym terminie do dnia 31 marca, podczas gdy żaden przepis nie daje podstawy do zwrotu części uiszczonej opłaty rocznej w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku, za który wniesiono opłatę,***

2) ***naruszenie prawa materialnego, tj. art. 405 i 410 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i błędną wykładnię, polegające na uznaniu, iż część wniesionej do dnia 31 marca opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, za okres od dnia zbycia prawa użytkowania wieczystego do końca roku, jest w stosunku do użytkownika wieczystego, który wniósł opłatę w ustawowym terminie świadczeniem nienależnym.***

Wskazując na powyższe wniósł o:

#.

- ***zmianę zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa o zapłatę w całości,***
- ***zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,***
- ***ewentualnie uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania.***

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w części, choć z innych przyczyn, niż wskazane przez skarżącego.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu I instancji, za wyjątkiem wysokości kwoty głównej zasądzonej na rzecz powoda. Wbrew wywodom zawartym w apelacji Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia prawa materialnego i wydał co do zasady trafne rozstrzygnięcie.

Kwestia możliwości zmniejszenia opłaty rocznej w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego nie została dotychczas prawnie uregulowana. Przepis art. 71 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 j.t.), dodany z dniem 22.10.2007 roku, dotyczy jedynie wygaśnięcia użytkowania wieczystego i przewiduje, iż w takim przypadku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Skutek w postaci redukcji opłaty rocznej, przewidziany w powołanym przepisie, nie dotyczy sytuacji zbycia użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Niemniej jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, mimo braku prawnych regulacji w tym przedmiocie, dopuszczalne jest zmniejszenie opłaty rocznej również w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego. Przepis art. 238 kc stanowi bowiem, iż wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zdaniem Sądu Okręgowego przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że opłata za wieczyste użytkowanie obciąża użytkownika wieczystego za ten okres, w którym przysługuje mu omawiane prawo rzeczowe. Konsekwentnie zatem obowiązek wniesienia opłaty rocznej powinien podlegać podziałowi między dotychczasowego i nowego użytkownika wieczystego, proporcjonalnie do czasu, w którym przysługiwało mu prawo użytkowania wieczystego.

Podkreślenia wymaga, że jeszcze przed wejściem w życie art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w orzecznictwie opowiadano się za dopuszczalnością zmniejszenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego w razie nabycia własności nieruchomości wskutek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego (zob. wyrok SN z dnia 17.12.2003 r., IV CK 244/02, OSNC 2005/1/14, który zapadł w stanie faktycznym odnoszącym się do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 1998 rok). Wskazywano mianowicie, że z treści art. 238 kc i art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami wcale nie wynika, że w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności opłata za wieczyste użytkowanie należy się także za część roku, w której dotychczasowy użytkownik wieczysty jest już właścicielem. Podkreślano, że sformułowanie zawarte w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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.

Powyższy pogląd Sąd Najwyższy powtórzył w uchwale z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, wydanej w składzie 7 sędziów (OSNC 2005/5/74), w której przyjęto, że opłata za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tej uchwały wskazał, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 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 gruntu w użytkowanie wieczyste. Podstawą prawną tego świadczenia jest więc umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, z którą ustawa wiąże obowiązek uiszczania opłaty rocznej (art. 238 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego sytuacja, w której dochodzi do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego wskutek choćby przekształcenia tego prawa w prawo własności nieruchomości, jest zbliżona do sytuacji zbycia prawa użytkowania wieczystego. W każdej z tych sytuacji dotychczasowy użytkownik wieczysty traci bowiem w ciągu roku kalendarzowego omawiane ograniczone prawo rzeczowe.

Na uwadze należy mieć również wykładnię zaprezentowaną w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, I CSK 629/09 (LEX nr 736524), którą kierował się Sąd I instancji wydając zaskarżone rozstrzygnięcie. Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu wyraził zapatrywanie, iż w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem (art. 238 kc). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego stanowiska przytoczył szereg przekonujących, zdaniem Sądu Okręgowego, argumentów na poparcie powyższej tezy. Mianowicie Sąd Najwyższy zaznaczył, iż opłata roczna ma cywilnoprawny charakter niezależnie od źródła powstania tego obowiązku, jako świadczenie pieniężne jest świadczeniem podzielnym, ponadto jest skorelowana z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej. Sąd Najwyższy podkreślił, że interes prawno-ekonomiczny właściciela gruntu nie może przemawiać za taką interpretacją art. 238 kc i przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących opłaty rocznej, z której wynikałby jak gdyby gwarancyjny jej charakter dla właściciela, to jest obowiązek zapłaty opłaty przez podmiot mający status prawny użytkownika wieczystego w początku danego roku kalendarzowego i wyłączenie proporcjonalnej redukcji opłaty w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego. Zdaniem Sądu Najwyższego wysokość opłaty rocznej powinna być skorelowana z rzeczywistym okresem przysługiwania prawa użytkowania wieczystego, a Sąd Okręgowy podziela powyższe zapatrywanie, gdyż do takiego wniosku prowadzi treść art. 238 kc w powiązaniu z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując należy stwierdzić, że - wbrew wywodom apelacji - okoliczność zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego wywiera wpływ na wysokość opłaty rocznej, jaka obciąża zbywcę. Zbywcę obciąża bowiem opłata roczna za okres, w którym przysługiwało mu prawo użytkowania wieczystego. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy oznacza to, że uiszczona przez powoda opłata roczna w części przypadającej za okres po dniu 5 maja 2011 roku stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 kc. Na dzień wniesienia opłaty rocznej, to jest 28 marca 2011 roku, podstawa świadczenia istniała i miała oparcie w art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy o gospodarce

nieruchomościami. Niemniej z chwilą zbycia użytkownika wieczystego podstawa ta odpadła co do okresu użytkowania wieczystego nabywcy. Wobec tego na mocy art. 410 § 1 kc w zw. z art. 405 kc powodowi należy się zwrot części opłaty rocznej uiszczonej za 2011 rok.

Sąd Rejonowy wydając zaskarżone rozstrzygnięcie popełnił rachunkową omyłkę, co wynika już choćby z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Mianowicie część opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie za okres od dnia 5 maja 2011 roku do końca 2011 roku (łącznie 241 dni) to kwota 24.213,58 złotych (36.672,02 zł : 365 dni x 241 dni), a nie kwota 26.214 złotych, jak błędnie przyjął Sąd I instancji. Zaznaczyć należy przy tym, iż tożsamy błąd popełnił powód, który w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż kwota nienależnego świadczenia, którego zwrotu się domaga, wynosi 24.213,58 złotych, co poparł stosownymi wyliczeniami, podczas gdy w petitum pozwu domagał się zapłaty kwoty 26.213,58 złotych. Skoro powód uiszczył całą opłatę roczną za 2011 rok w kwocie 36.672,02 złotych, zaś po dniu 5 maja 2011 roku proporcjonalna część opłaty rocznej obciąża nabywcę prawa użytkowania wieczystego, to powodowi należy się zwrot kwoty 24.213,58 złotych.

Mając na uwadze powyższe, jak też zakres zaskarżenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że obniżył kwotę zasądzoną przez Sąd Rejonowy do kwoty 24.213,58 złotych i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Apelacja w pozostałej części, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym rozstrzygnięto zgodnie z art. 100 zd. 2 kpc z uwagi na fakt, iż apelacja została uwzględniona co do nieznacznej części i wynikało to z rachunkowej omyłki Sądu Rejonowego. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu w II instancji ustalono w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).