

Uchwała z dnia 11 lutego 2004 r., III CZP 103/03

Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

Sędzia SN Bronisław Czech (sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Projektowo-Wykonawczego "B.-P. Z.N.", spółki jawnej w K. przeciwko Miastu K. o ustalenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 stycznia 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 6 listopada 2003 r.:

"Czy w razie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego, na której to nieruchomości następnie wzniesiono budynek mieszkalny i ustanowiono w nim odrębną własność kilkudziesięciu lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego (z ułamkowym prawem wieczystego użytkowania związanym z każdym z tych lokali), uzasadniona jest w odniesieniu tylko do ułamkowej części użytkowania wieczystego związanej z lokalem użytkowym zmiana stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) motywowana trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości? (innymi słowy: czy dopuszczalne jest pobieranie różnych stawek procentowych opłaty rocznej od współużytkowników wieczystych jednej nieruchomości w zależności od tego, czy udział danej osoby w prawie użytkowania wieczystego związany jest z lokalem użytkowym, czy też z lokalem mieszkalnym) ?"

podjął uchwałę:

Ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe nie uzasadnia zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (art. 73 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).

Uzasadnienie

Gmina Miasto K. umową z dnia 4 czerwca 1996 r. oddała Zdzisławowi N. i Annie N. w wieczyste użytkowanie działki nr 2/2 i 2/3 o łącznej powierzchni 0,8922 ha, położone w K. przy ul. F., objęte księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koszalinie. W § 5 umowy zawarte jest m.in. stwierdzenie, że „nieruchomość zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne”. Po kolejnych podmiotowych zmianach wieczystym użytkownikiem stało się Przedsiębiorstwo Projektowo-Wykonawcze "B.-P. Z.N.", spółka jawna w K. (dalej: "spółka"), które wniosło na nieruchomości dwa budynki mieszkalne wielokondygnacyjne nr 40 i 42. W budynkach tych ustanawiane były odrębne nieruchomości lokali mieszkalnych. Oświadczeniem z dnia 4 lipca 2002 r., sporządzonym w formie aktu notarialnego, spółka – za zgodą pozostałych współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynków – ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego położonego w podpiwniczeniu pierwszej klatki budynku nr 42. Z wydzielonym lokalem związany jest udział wynoszący 75/10000 części we współużytkowaniu wieczystym i we współwłasności wspólnych elementów budynku. Wyodrębniony lokal został odłączony do nowej księgi wieczystej, stanowi jednak nadal własność spółki.

Zarząd Miasta K. pismem z dnia 17 lipca 2002 r. wypowiedział spółce dotychczasową stawkę opłaty rocznej w wysokości 1 % i ustalił ją na 5 % ceny nieruchomości w odniesieniu do udziału 75/10000 w użytkowaniu wieczystym związanym z wymienionym lokalem użytkowym. Wypowiedzenie stawki zarząd uzasadniał trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości i przez to zmianę celu oddania w wieczyste użytkowanie, w odniesieniu do wymienionego udziału.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Koszalinie orzeczeniem z dnia 12 lutego 2003 r. oddaliło wniosek spółki o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Spółka wniosła sprzeciw od tego orzeczenia, a Sąd Rejonowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 30 czerwca 2003 r. ustalił, że wysokość przedmiotowej stawki wynosi 5 %.

W związku z rozpoznawaniem sprawy na skutek apelacji powodowej spółki Sąd Okręgowy w Koszalinie przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia

zagadnienie prawne przytoczone na wstępie uchwały. Sąd Okręgowy zauważył, że wykładnia literalna mających zastosowanie w sprawie przepisów 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."), a szczególnie art. 73 ust. 2 wskazuje, iż wysokość stawki rocznej zależy od celu podstawowego, na który została oddana nieruchomość w wieczyste użytkowanie; w niniejszej sprawie jest nim oddanie na cele budownictwa mieszkaniowego. Trwałe wyodrębnienie lokalu użytkowego i związanego z tym udziału w użytkowaniu wieczystym może jednak uzasadniać w stosunku do tego udziału podwyższenie stawki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem oddania w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość gruntowa (art. 27 u.g.n.; zob. również art. 232 k.c.). Przez nieruchomość gruntową rozumie się grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (art. 4 pkt 1 u.g.n.; zob. również art. 46 § 1 k.c.). Stąd wynika, że współużytkowanie wieczyste powstałe w następstwie przekształcenia użytkowania wieczystego przysługującego jednemu podmiotowi, np. na skutek wyodrębnienia nieruchomości lokalowych, ma nadal za przedmiot nieruchomość, a nie wyodrębnione lokale.

Przepisy kodeksu cywilnego (art. 232-243) i ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają uregulowań dotyczących współużytkowania wieczystego w częściach ułamkowych. Ze względu na naturę prawną użytkowania wieczystego, zbliżoną raczej do prawa własności (współwłasności) niż do praw rzeczowych ograniczonych, zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze przyjęto, że w wypadkach, w których określone kwestie nie są unormowane w art. 232-243 k.c., w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, należy – przez analogię – stosować przepisy normujące prawo własności (współwłasności) (zob. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 95/69, OSNCP 1970, nr 10, poz. 125 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197).

W związku z tym w zakresie rozliczeń z tytułu opłaty rocznej należnej za udział we współużytkowaniu wieczystym możliwe jest stosowanie w drodze analogii art. 207 k.c., współużytkowników wieczystych obciąża zatem obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w części odpowiadającej ich udziałowi we współużytkowaniu. Taka

zasada przyjęta jest zresztą w praktyce; ustalona opłata roczna należna od nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste dzielona jest na poszczególnych współużytkowników stosownie do wielkości ich udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Czym innym natomiast jest określenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, zależnej od celu określonego w art. 72 ust. 3 u.g.n., na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Odpowiedź na przedstawione pytanie prawne zależy przede wszystkim od wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n., według którego, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

Odpowiedzieć trzeba zatem na pytanie, czy wyodrębnienie lokalu użytkowego spowodowało trwałą zmianę sposobu korzystania z „nieruchomości”, powodującą zmianę celu, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste.

Gramatyczna wykładnia art. 27, 72 ust. 3 i art. 72 ust. 1 i 2 u.g.n. wskazuje na to, że pojęcia „sposobu korzystania” z nieruchomości oraz „celu”, na który została przeznaczona, dotyczą „nieruchomości gruntowej” oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, a nie odnoszą się do wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, będącej przedmiotem własności innej osoby; tym bardziej nie dotyczą „udziału” we współużytkowaniu wieczystym. Zmiana przeznaczenia (celu) wyodrębnionego lokalu lub wyodrębnienie lokalu użytkowego w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe nie jest zatem zmianą celu, na który została oddana ta nieruchomość w użytkowanie wieczyste. Wyodrębnienie lokalu użytkowego w takim budynku nie uzasadnia więc zmiany stawki procentowej opłaty rocznej przypadającej od udziału we współużytkowaniu wieczystym związanym z tym lokalem.

Inaczej przedstawia się podobne zagadnienie na tle przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), która przyjmując zasadę pokrywania wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do wysokości udziałów w tej nieruchomości, jednocześnie stanowi, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z wymienionego tytułu, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, jeżeli uzasadnia

to sposób korzystania z tych lokali (art. 12 ust. 2 i 3). Mając to na względzie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 6) przyjął, że wynikający z art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 wymienionej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. W konsekwencji możliwe jest określenie w uchwale właścicieli zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami nie ma podobnych przepisów, które umożliwiłyby zmianę stawki procentowej opłaty rocznej lub zróżnicowanie jej wysokości w stosunku do udziału we współużytkowaniu wieczystym w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź zmiany sposobu korzystania z niego. Może to prowadzić do sytuacji niesprawiedliwych i z tego względu celowa jest odpowiednia interwencja ustawodawcy. (...)

Sąd Najwyższy, mając powyższe na względzie, rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c. i art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym, Dz.U. Nr 240, poz. 2052).