



Sygn. akt I CSK 210/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Ewa Krenzel

w sprawie z powództwa Wyższej Szkoły (...) w W. przeciwko Miastu W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 stycznia 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 września 2008 r., sygn. akt VI ACa (...),

oddala skargę kasacyjną; zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 25 września 2008 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 26 listopada 2007 r., w ten sposób, że oddalił żądanie zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego bliżej określonej nieruchomości gruntowej. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że przesłanką zmiany wysokości tej stawki nie jest sama tylko zmiana przeznaczenia nieruchomości.

Skarga kasacyjna powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego – oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 73 ust. 2 i 73 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej: „u.g.n.”), i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy ustawy o gospodarce gruntami regulują oprócz sposobu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste również wysokość pobieranych z tego tytułu opłat i sposób ich ustalania. Tryb zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie następuje na podstawie art. 78 – 81 w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. Według tych przepisów użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu zmiany tej stawki przez jej obniżenie, jeżeli oczywiście nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przesłanką zmiany stawki procentowej jest zatem trwała zmiana korzystania z nieruchomości, która powoduje zmianę celu, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera definicji użytego w art. 73 określenia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości”. Z drugiej strony w ust. 2 tego przepisu ustawodawca podkreślił jednak wyraźnie, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie musi mieć charakter trwały.

Istota skargi kasacyjnej sprowadza się do twierdzenia, że Sąd Apelacyjny z naruszeniem art. 73 ust. 2 u.g.n. nie podzielił stanowiska skarżącego, iż uzyskanie bliżej określonej decyzji o warunkach zabudowy spowodowało trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Rację ma Sąd Apelacyjny, że decyzja o warunkach zabudowy nie gwarantuje sama przez się tego, że na gruncie oddanym skarżącemu w użytkowanie wieczyste zostanie wzniesiony budynek, który będzie wykorzystywany na działalność oświatową. Skarżący pomija, że decyzja o warunkach zabudowy nie ma charakteru rzeczowego, skutkującego nadaniem statusu prawnego określonej nieruchomości. Decyzja ta jest drugą z przewidzianych w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm., dalej: „u.p.z.p.”), obok decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji wydawanych w

sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest instrumentem prawnym służącym określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu nieobjętego ustaleniami tego planu, z wyjątkiem przewidzianym w art. 86 u.p.z.p. oraz w sytuacjach, gdy zmiana zagospodarowania nie wiąże się z realizacją inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 2 pkt 5 u.p.z.p. Niewątpliwie, decyzja ta, tak jak decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jest decyzją administracyjną w rozumieniu art. 104 k.p.a. Niemniej jednak art. 63 ust. 1 u.p.z.p. statuuje zasadę, że w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu. Oznacza to, że wnioski o ustalenie warunków zabudowy do tego samego terenu może złożyć nieograniczona ilość osób. Inaczej mówiąc, ustawodawca przewidział wyraźnie możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla tego samego terenu więcej niż jednemu wnioskodawcy. Dopuszcza zatem powstanie sytuacji, w której w jednym czasie kilka podmiotów będzie dysponować ustaleniami warunków zabudowy tego samego terenu, mogącymi różnić się w zakresie merytorycznej treści. Dopuszcza też sytuację, w której podmiot, któremu wydano decyzję o warunkach zabudowy ma prawo ponownie ubiegać się o wydanie tego rodzaju decyzji w odniesieniu do tego samego terenu, pod warunkiem, że wniosek dotyczyć będzie innej inwestycji.

Reasumując, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy więcej niż jednej osobie prowadzi do sytuacji, w której dopiero jedna z tych decyzji może stanowić podstawę zmiany zagospodarowania terenu. Tak naprawdę decyzje te jedynie „potencjalnie” stanowią podstawę zmiany sposobu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie sposobu korzystania z nieruchomości. Sytuacja niepewności istnieje również wtedy, gdy decyzję taką, jak w sprawie, uzyskał właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty). Może on uzyskać, co pomija skarżący, w dacie obowiązywania już otrzymanej decyzji, inną decyzję, która w sposób odmienny kształtuje zabudowę terenu (przez wskazanie innej inwestycji). Oznacza to, że decyzja o warunkach zabudowy nie daje podstawy do przyjęcia, że nastąpiła, w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n., trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.