



Sygn. akt V CSK 58/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)
SSN Antoni Górski (sprawozdawca)
SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa K. Sp. z o.o. w W.
przeciwko Gminie W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 5 listopada 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 14 października 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od powódki na rzecz
pozwaney 1.800 zł zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w
postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa – K. sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, że odmowa zmiany wysokości stawki opłaty rocznej z 3% na 1% poczynając od dnia 1 stycznia 2013 r. dla bliżej określonego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. K. [...], oznaczonego jako działka 47/6, obręb Stare Miasto [...], stanowiącej własność Gminy W., jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy we W. oddalił powództwo wyrokiem z dnia 10 lutego 2014 r., a Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej od tego rozstrzygnięcia wyrokiem z dnia 14 października 2014 r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości gruntowa przy ul. K. [...], stanowiąca własność Gminy W., została oddana w użytkowanie wieczyste umową z dnia 5 listopada 1999 r., na mocy której ustalono stawkę opłaty rocznej w wysokości 3%. Stronie powodowej przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości w wysokości 712708/781788, a pozostały udział związany jest z prawem własności lokali zbytych na rzecz osób trzecich.

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony był na ośrodki i ciągi handlowo-usługowe z preferowaną funkcją zespołu hotelowego z parkingiem. W dniu 27 października 2005 r., poprzedni współużytkownik wieczysty - JM [...] sp. z o.o., uzyskał decyzję Prezydenta W., na podstawie której zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na budowę kompleksu hotelowo-usługowo-apartamentowego. Decyzją z dnia 11 lutego 2011 r. Prezydent W. zatwierdził zmiany projektu budowlanego, zgodnie z którymi 74,12% całkowitej powierzchni użytkowej budynku stanowiły lokale mieszkalne. Decyzją z dnia 10 stycznia 2012 r. pozwolenie na budowę zostało przeniesione na stronę powodową.

Od 2005 r. realizowana jest inwestycja mieszkaniowa z funkcją usługową. Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiot powyższej inwestycji odbiegał od celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. W umowie użytkowania wieczystego z dnia z dnia 5 listopada 1999 r. użytkownik wieczysty zobowiązał się bowiem do wybudowania na spornej nieruchomości hotelu pięciogwiazdkowego z parkingiem podziemnym. Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał za spełnioną przesłankę określoną w art. 73 ust. 2 u.g.n. W ocenie Sądu,

jeżeli zgodnie z decyzjami, bez zbędnej zwłoki, na gruncie wzniesiony został budynek w większości o funkcji mieszkalnej, to trwała zmiana przeznaczenia gruntu nastąpiła już w momencie rozpoczęcia prac związanych z wnoszeniem takiego budynku. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości miała charakter trwały, bowiem proces inwestycyjny prowadzony był od 2005 r. do 2013 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n., powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na niedopuszczalny zakres zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej. Uwzględnienie wniosku prowadziłoby bowiem do sytuacji, w której dla jednej nieruchomości gruntowej ustalone byłyby różne stawki procentowe opłaty rocznej dla różnych współużytkowników wieczystych. W ocenie Sądu Okręgowego, nie można zaakceptować takiej sytuacji, ponieważ 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 i ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają uregulowań dotyczących współużytkowania wieczystego w częściach ułamkowych. 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. Od tej kwestii należy jednak odróżnić określenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, zależnej od celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (art. 72 ust. 3 u.g.n.).

Sąd Okręgowy wskazał także, że 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. Przepisy te nie dotyczą ani wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, ani udziału we współużytkowaniu wieczystym.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powyższe stanowisko zachowało aktualność także po zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez dodanie art. 73 ust. 2a u.g.n. Powołana regulacja została wprowadzona niejako w odpowiedzi na dostrzeżone w judykaturze wątpliwości co do zasadności utrzymywania jednej

stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w sytuacji istnienia w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej lokali będących przedmiotem odrębnego prawa własności o różnym przeznaczeniu. Wprowadzony przepis miał zapobiegać stosowaniu dla lokali użytkowych takiej samej stawki, jak dla lokali mieszkalnych. W konsekwencji, można stosować różne stawki opłaty rocznej w odniesieniu do różnych udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego, taka sytuacja stanowi jednak wyjątek od reguły, zgodnie z którą dla jednego przedmiotu użytkowania wieczystego (nieruchomości gruntowej) należy stosować jedną stawkę procentową opłaty rocznej stosownie do celu, na jaki nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste. Wobec tego przepis art. 73 ust. 2a u.g.n. trzeba wyklądać w sposób ścisły uznając, że różne stawki procentowe opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste mogą mieć miejsce jedynie w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub zmiany sposobu korzystania z lokalu i jedynie wówczas, gdy zmiana stawki dotyczy tego udziału we współużytkowaniu wieczystym, który jest związany z odrębną własnością lokalu. Tylko w takim wypadku można ustalić odrębne przeznaczenie danej części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, wynikające z tego, że stanowi ona odrębny przedmiot własności (własności lokalowej).

W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że zmiana stawki procentowej udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, niezwiązanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu, nie jest dopuszczalna z dwóch względów: po pierwsze, zmiany takiej nie przewidują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, po drugie, pozostaje ona sprzeczna z naturą prawną użytkowania wieczystego.

Oddalając apelację strony powodowej, Sąd Apelacyjny wskazał, że żądanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej w stosunku do udziału przysługującemu użytkownikowi wieczystemu nie mogło być uwzględnione z uwagi na treść art. 71 i 72 u.g.n. W ocenie Sądu Apelacyjnego, sformułowanie żądania pozwu było wadliwe, ponieważ w świetle art. 73 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty nie może domagać się ustalenia opłaty rocznej tylko co do udziału w prawie użytkowania

wieczystego, który pozostał po zbyciu własności lokali wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej. Stawka opłaty rocznej może być zmieniona na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n. dla całej nieruchomości, a dla udziału - tylko w przypadku spełnienia przesłanek z art. 73 ust. 2a u.g.n. Sąd Apelacyjny wskazał także, że choć intencją strony było ustalenie nowej stawki procentowej dla całej nieruchomości, to przy tak sformułowanym żądaniu uwzględnienie powództwa poprzez ustalenie preferencyjnej stawki dla nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie byłoby wyjściem ponad żądanie pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny przywołał także art. 73 ust. 1 u.g.n., z którego wynika, że jeśli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, to stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. Przepis ten potwierdza, że stawka dla całej nieruchomości jest jedna, nawet jeśli cel, na który została oddana w użytkowanie wieczyste nie jest tylko jeden. Tym samym żądanie ograniczone do ustalenia jednoprocetowej stawki wyłącznie w odniesieniu do udziału przysługującego stronie powodowej nie mogło zostać uwzględnione.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka, zaskarżając go w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. u.g.n. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przepis ten znajduje zastosowanie jedynie w stosunku do udziału w prawie użytkowania wieczystego, który związany jest z odrębną własnością gruntu. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 383 k.p.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie. Na tej podstawie skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W art. 73 ust. 2 u.g.n. przewidziana została możliwość zmiany ustalonej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z nieruchomości gruntowej w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości,

powodującej zmianę celu, na który została oddana. W związku z tym wyłonił się problem prawny, czy zmiana ta ma dotyczyć prawa wieczystego użytkowania całej nieruchomości gruntowej, czy też odnosić się może jedynie do udziału w nim, powstałego na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu, pociągającej za sobą trwałą zmianę przeznaczenia tego udziału. Sąd Najwyższy udzielił na to pytanie odpowiedzi negatywnej w uzasadnieniu uchwały z dnia 11 lutego 2004 r., III CZP 103/03 (OSNC 2005, nr 5, poz. 76), argumentując, że przepis ten mówi wprost o „nieruchomości gruntowej”, nie wspominając nic o wyodrębnionej nieruchomości lokalowej i odpowiadającej jej udziałowi w prawie użytkowania wieczystego. Dlatego w sentencji uchwały stwierdził, że ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe nie uzasadnia zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n. Wykładnia zawarta w tej uchwale stała się asumptem do zmiany ustawy, dokonanej ustawą z dnia 22 października 2007 r., (Dz. U. 173, poz. 1218), a polegającej na dodaniu do art. 73 u.g.n. ustępu 2a o następującej treści:

Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, w przypadku:

- 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub
- 2) zmiany sposobu korzystania z lokalu.

Sąd Najwyższy dokonał wykładni tego przepisu w uzasadnieniu uchwały z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12 (OSNC 2013, nr 5, poz. 56). Uznał za trafny wyrażony w doktrynie pogląd, że jest to przepis szczególny, stanowiący wyjątek od regulacji zawartej w art. 73 ust. 2 u.g.n. Przewiduje bowiem odrębne, własne przesłanki uzasadniające zmianę stawki opłaty rocznej w razie wyodrębnienia lokalu lub zmiany sposobu korzystania z niego. W przepisie tym ustawodawca uznał za wystarczające do zmiany stawki rocznej z tytułu udziału w wieczystym użytkowaniu nieruchomości gruntowej samo tylko ustanowienie odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste lub samą tylko zmianę sposobu korzystania z lokalu, bez względu na to, czy spowodowało to trwałą

zmianę sposobu korzystania z całej nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela tę argumentację prawną. Z gramatycznego brzmienia tego przepisu wynika, że warunkiem zmiany stawki procentowej jest ustanowienie odrębnej własności lokalu lub zmiana sposobu korzystania z lokalu już wyodrębnionego. Jak to wyjaśniono w uchwale III CZP 62/12, uregulowanie to ma charakter wyjątku od zasady wyrażonej w dwóch pierwszych ustępach art. 73 u.g.n. ustalania jednej stawki dla całej nieruchomości gruntowej, w związku z czym należy wyklądać je w sposób ścisły. Prowadzi to do wniosku, że zmiana stawki procentowej nie jest dopuszczalna, jeżeli nie została spełniona żadna z dwóch przesłanek wymienionych w art. 73 ust. 2a ustawy, wiążących możliwość zmiany stawki z ustanowieniem prawa do odrębnej własności lokalu lub z trwałą zmianą sposobu korzystania z niego. Nie można zatem zaakceptować odmiennego stanowiska prawnego prezentowanego w skardze kasacyjnej, rozbudowanego argumentacyjnie zwłaszcza w warstwie interpretacji semantycznej tego przepisu i powołującego się na racje słusznościowe, które mają niewątpliwy walor propozycji *de lege ferenda*. W związku z tym trzeba uznać, że zgłoszone roszczenie w sprawie jest chybione co do samej zasady prawnej i nie mogło być uwzględnione. W tej sytuacji nie mógł odnieść skutku zarzut procesowy zgłoszony w skardze naruszenia art. 383 k.p.c., jako niemający wpływu na treść rozstrzygnięcia, mimo że należy zgodzić się ze skarżącym, iż stanowisko Sądu Apelacyjnego co do tego, że sam sposób sformułowania żądania przez powoda był niewłaściwy i niedopuszczalny, było przesadnie restrykcyjne.

Z podanych przyczyn skarga podlegała oddaleniu, jako nieuzasadniona (art. 398¹⁴ w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.).

eb