

Kiedy współużytkownik wieczysty będzie płacił inaczej

Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej w odniesieniu do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest dopuszczalna tylko wtedy, gdy ustanowiona została odrębna własność lokalu, którego przeznaczenie jest inne, niż cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub nastąpiła zmiana sposobu korzystania z lokalu.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 5 listopada 2015 r. V CSK 58/15.

Powódce (spółce z o.o.) przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność gminy. Pozostały udział w użytkowaniu wieczystym związany jest z prawem własności lokali mieszkalnych zbytych na rzecz osób trzecich.

Pierwotnie nieruchomość przeznaczona była na działalność handlowo-usługową. Użytkownik wieczysty (poprzednik powódki) zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości hotelu z parkingiem podziemnym. Prezydent miasta zatwierdził zmiany projektu budowlanego, zgodnie z którymi przeważającą część budynku stanowiły lokale mieszkalne. Ponieważ przedmiot inwestycji odbiegał od celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, powódka wystąpiła o zmianę wysokości stawki opłaty rocznej z 3 proc. na 1 proc. dla swojego udziału w prawie użytkowania wieczystego.

Powództwo zostało oddalone z uwagi na niedopuszczalność, zdaniem sądu okręgowego, 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.

Sąd wskazał, że istnieje możliwość stosowania różnych stawek opłaty rocznej w odniesieniu do różnych udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu (art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej: u.g.n.), jest to 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 została oddana w użytkowanie wieczyste i należy wyklądać go ściśle. Różne stawki 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.

Powódka wniosła apelację, która także została oddalona. Od wyroku sądu apelacyjnego powódka wniosła skargę kasacyjną, zarzucając m.in. naruszenie art. 73 ust. 2a u.g.n. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że znajduje on zastosowanie jedynie w stosunku do udziału w prawie użytkowania wieczystego, który związany jest z odrębną własnością lokalu.

Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną.

Komentarz eksperta

Anna Głowska, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner

Zgodnie z art. 73 ust. 1 u.g.n., jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. Przepis ten wskazuje, że stawka dla całej nieruchomości jest jedna, nawet jeśli cel, na który została oddana w użytkowanie wieczyste nie jest tylko jeden. W art. 73 ust. 2 u.g.n. przewidziana została możliwość zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej - w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który została oddana. Użycie w przepisie pojęć „sposobu korzystania z nieruchomości” oraz „celu, na który została oddana”, wskazuje, że dotyczy on nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, nie zaś udziału we współużytkowaniu wieczystym.

Wobec tego powstało pytanie, jak potraktować sytuacje, w których w budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste na określony cel dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu przeznaczonego na inny cel, z którą związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego i następuje trwała zmiana przeznaczenia tego udziału. W uchwale z 11 lutego 2004 r., III CZP 103/03, SN 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. Przepisy nie odnoszą się bowiem do wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, będącej przedmiotem własności innej osoby; tym bardziej nie dotyczą udziału we współużytkowaniu wieczystym. Wyodrębnienie lokalu użytkowego w takim budynku nie uzasadnia więc zmiany stawki procentowej opłaty rocznej przypadającej od udziału we współużytkowaniu wieczystym związanym z tym lokalem. SN wskazał jednak, że brak zróżnicowania stawek opłaty w zależności od przeznaczenia lokalu może prowadzić do sytuacji niesprawiedliwych, stąd wskazana byłaby interwencja ustawodawcy.

Uchwała stała się asumptem do dodania do art. 73 u.g.n. ustępu 2a o treści: przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, 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.

Skutkiem przepisu jest to, że w odniesieniu do różnych udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu można stosować różne stawki opłaty rocznej. Przepis może jednak budzić wątpliwości interpretacyjne z uwagi na odesłanie do odpowiedniego stosowania ust. 1 i 2. W uchwale z 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12, SN wyjaśnił, że jest to przepis szczególny, który przewiduje odrębne, własne przesłanki. 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. Przyjmuje się przy tym, że zmiana stawki możliwa jest jedynie w stosunku do udziału w prawie użytkowania wieczystego, który związany jest z odrębną własnością lokalu.

Źródło: <https://archiwum.rp.pl/artukul/1310187-Kiedy-wspoluzykownik-wieczysty-bedzie-placil-inaczej.html#.V2uAuf5f3Dc>