



Sygn. akt II CSK 798/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Budowlanego E.

J. Spółki Jawnej

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta [...]

o ustalenie obniżonej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 października 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej - Skarbu Państwa

- Prezydenta Miasta [...]

od wyroku Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 19 lutego 2016 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w [...] do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Przedsiębiorstwo Budowlane E. w [...] we wniosku z dnia 27 sierpnia 2014 r., skierowanym do Prezydenta Miasta [...] domagała się obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr 22/1, 208/7 i 208/8, położonych w [...] z dotychczasowych 3% do 1%. W związku z odmową pozytywnego załatwienia wniosku, strona powodowa wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w [...] (SKO) wniosek o stwierdzenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadna.

Orzeczeniem z dnia 2 grudnia 2014 r. SKO oddaliło wniosek strony powodowej.

W wyniku sprzeciwu strony powodowej od orzeczenia SKO, Sąd Rejonowy w [...] wyrokiem z dnia 19 października 2015 r. ustalił, że od 1 stycznia 2015 r. wysokość stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą nr .../5, a składającej się z działek nr 22/11, 208/10 i 209 (działka nr 209 powstała po scaleniu działek nr 208/7 i 208/9) położonych w [...], wynosi 1%.

W uzasadnieniu ustalił, że decyzją z dnia 7 grudnia 2011 r. określono warunki zabudowy dla tej nieruchomości, wskazując rodzaj inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na parterze (w tym z usługami handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m²). Następnie decyzją z dnia 23 sierpnia 2012 r. zmieniono decyzję z dnia 7 grudnia 2011 r. w zakresie rodzaju inwestycji w ten sposób, że określono zabudowę wielomieszkaniową z usługami na parterze (w tym z usługami handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 200 m²) wraz z infrastrukturą techniczną. Z kolei decyzją z dnia 27 lipca 2014 r. Prezydent Miasta [...] zatwierdził projekt budowlany i udzielił stronie powodowej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami „O.” - II ETAP na działkach ewidencyjnych nr 22/11, 191/2, 208/3, 208/8 w [...] przy ul. S. Strona powodowa uzyskała również warunki przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

Obiekty mieszkaniowe są realizowane w sposób ciągły. Jeden z budynków posadowionych przy ul. S. jest już ukończony i w dniu 27 kwietnia 2012 r. oraz w dniu 30 października 2013 r. wydano decyzje o pozwoleniu na użytkowanie. Budowa drugiego budynku została zrealizowana w 60%. Strona powodowa

podpisuje umowy przedwstępne deweloperskie na sprzedaż lokali w realizowanej inwestycji, a przyszli nabywcy płacą zaliczki na zakup lokali w wysokości proporcjonalnej do stopnia zaawansowania budowy.

Sąd pierwszej instancji powołując się na przepis art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm., dalej: „u.g.n.”) uznał, że najpóźniej z końcem 2014 r. doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, co spowodowało zmianę celu, na jaki nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste, bowiem jest wznoszony na niej budynek mieszkalny i nic nie wskazuje na to, by stan ten w najbliższym czasie uległ zmianie. Przez użyte w art. 72 ust. 2 pkt 4 u.g.n. sformułowanie „wykorzystywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe” należy - zdaniem Sądu Rejonowego - rozumieć również takie wykorzystywanie, które charakteryzuje się podjęciem na nieruchomości działań (np. prac budowlanych) zmierzających do bezpośredniego wykorzystania jej na cel mieszkaniowy, jakim jest faktyczne użytkowanie wzniesionych budynków.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd drugiej instancji oddalił apelację strony pozwanej, uznając za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną roszczenia strony powodowej.

W skardze kasacyjnej strona pozwana domaga się uchylenia powyższego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 73 ust. 1 i 2 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na pominięciu przesłanki „zmiany sposobu korzystania z nieruchomości” i ograniczenie rozważań do oceny, od którego momentu uważa się, że nieruchomość jest trwale wykorzystywana na cele mieszkaniowe podczas, gdy przesłanka ta w rzeczywistości nie została spełniona, a ponadto skutek przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości objętych wnioskiem o zmianę stawki opłaty (działki nr 22/11, 208/10 i 209) w sytuacji, gdy z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, aby realizowana przez użytkownika wieczystego inwestycja obejmowała wszystkie działki wymienione we wniosku o obniżenie

stawki procentowej opłaty rocznej; art. 73 ust. 2 u.g.n. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości następuje z chwilą rozpoczęcia budowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną wtedy, gdy skutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05 nie publ., z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07, nie publ, z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC - ZD 2008 Nr D, poz. 118, postanowienie z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, nie publ.). Przyjmuje się, że odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 k.p.c. do uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji oznacza, że wprawdzie nie musi ono zawierać wszystkich elementów uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji, ale sąd odwoławczy jest obowiązany zamieścić w nim takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania zarzutów, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2016 r., I CSK 306/15, nie publ.).

Strona pozwana trafnie zarzuca, że sporządzone uzasadnienie zaskarżonego wyroku uniemożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej, a w konsekwencji prawidłowości zastosowania prawa materialnego. Sąd drugiej instancji zaniechał dokonania ustaleń wskazujących na to, w jaki sposób przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz na jaki cel została oddana w użytkowanie wieczyste. Ponadto z poczynionych ustaleń faktycznych nie wynika, by realizowana przez stronę powodową inwestycja obejmowała wszystkie działki wymienione we wniosku o obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej. Należy bowiem zauważyć, że w powyższym wniosku wskazane zostały działki nr 22/11, 208/7 i 208/8, natomiast pozwolenie budowlane odnosi się do działek nr 22/11, 191/2, 208/3 i 208/8. Sąd Okręgowy ustalił ogólnie, że według stanu na koniec 2014 r. jeden z budynków został już wybudowany i powołał się na decyzję z dnia 30 października

2013 r. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie. Problem jednak w tym, iż decyzja ta dotyczy budynku zlokalizowanego na działce nr 208/5 (k. 18), która nie została wymieniona we wniosku o obniżenie stawki opłaty rocznej. Nadto ustalenie, iż drugi budynek przy ul. S. w [...] na koniec 2014 r. został zrealizowany w 60 % pozostaje w sprzeczności z twierdzeniami samej strony powodowej zawartymi w sprzeciwie z dnia 6 lutego 2015 r. od orzeczenia SKO (czyli z twierdzeniami pozwu - art. 80 ust. 2 u.g.n.), iż stopień zaawansowania robót wynosi 20% (k. 4). Sąd drugiej instancji nie odniósł się też do dokumentacji fotograficznej obrazującej stan przedmiotowych działek z listopada 2014 r. (k. 96 - 106).

Podkreślenia wymaga, iż w przepisie art. 73 ust. 2 u.g.n. jest mowa o nieruchomości, a nie o działce ewidencyjnej. Zawarta w art. 4 pkt. 1 u.g.n. legalna definicja nieruchomości pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - jako części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności - oraz art. 24 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U z 2017, poz. 2017 ze zm. dalej u.k.w.h). Jeżeli księga wieczysta obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną, to w sensie prawnym istnieje jedna nieruchomość. Przedmiot użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym tą księgą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, BSN z 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24). Zatem zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości powinna obejmować całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Precyzyjne ustalenie na których działkach wymienionych we wniosku o obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej, wchodzących w skład nieruchomości gruntowej, jest realizowana inwestycja budowlana ma znaczenie także i z tego względu, iż niektóre z działek wskazanych w decyzjach o pozwoleniu na budowę z dnia 27 kwietnia 2012 r. i z dnia 21 lipca 2014 r., które to decyzje dotyczą różnych inwestycji budowlanych, pokrywają się (k.17 i n.).

Cel na jakie została oddana nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz związany z tym sposób korzystania z niej również ma znaczenie dla oceny, czy z uwagi na inny sposób wykorzystywania tej nieruchomości doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z niej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. W niektórych bowiem przypadkach rodzaj poprzedniej zabudowy nieruchomości, związany z celem na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste, w porównaniu z nową zabudową, realizującą inny od dotychczasowego sposób korzystania z niej, nie będzie nastręczał większych trudności w tej ocenie. Tak na przykład dzieje się, gdy nieruchomości została oddana na cel przemysłowy i była zabudowana budynkami przystosowanymi do określonego ciągu technologicznego, zaś po ich zburzeniu, powstały nowe budynki wielomieszaniowe.

O prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12, nie publ. oraz przywołane tam orzecznictwo).

W orzecznictwie występuje rozbieżność stanowisk w kwestii wykładni pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, jako przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do sytuacji, gdy chodzi o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości z dotychczasowego, innego niż mieszkaniowy na mieszkaniowy. Zgodnie z liberalnym poglądem, do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu dochodzi z dniem uzyskania przez użytkownika wieczystego pozwolenia na budowę (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2008 r., VI ACA 302/08, nie publ., z dnia 12 maja 2008 r., VI ACA 1282/07, nie publ. oraz z dnia 22 kwietnia 2005 r., VI ACA 998/04 nie publ.). Według innego stanowiska, trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu następuje z chwilą przystąpienia przez użytkownika wieczystego do robót budowlanych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 132, z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010 nr 11, poz. 152, z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 397/09, nie publ. i z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, nie publ.). Uzasadniając to stanowisko wskazano, że decydujące znaczenie przypisuje się zachowaniu samego użytkownika wieczystego. Jeżeli więc użytkownik wieczysty

rozpoczął budowę budynku mieszkalnego, a z przedstawionych przez niego decyzji administracyjnych wynika, że budowa ta przebiegała bez zbędnych przerw i budynek nadaje się do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem, to trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła już w chwili rozpoczęcia budowy. O trwałości zmiany decydować może także odpowiedni stopień intensyfikacji przedsięwzięć użytkownika wieczystego, podejmowanych w ramach przyjętego, nowego sposobu wykorzystania tej nieruchomości.

Reprezentowana jest też koncepcja, iż do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu dochodzi dopiero z chwilą administracyjnego dopuszczenia obiektu do użytkowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 156). Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w art. 73 ust. 2 u.g.n. jest mowa o korzystaniu, które na gruncie prawa cywilnego oznacza używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków i dlatego nie ma powodów do przyjęcia, by w przepisie tym ustawodawca użył tego pojęcia w innym, swoistym sensie. Zatem trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodować ma przy tym zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste. Innymi słowy, zmianę przeznaczenia należy odróżnić od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Konstrukcja regulacji zawartej w art. 73 ust. 2 u.g.n. sprawia, że chodzi tutaj o taką zmianę sposobu korzystania z gruntu, która powoduje zarazem „zmianę celu, na który nieruchomość została oddana”. W wypadku zmiany stawki procentowej - inaczej niż w wypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - zmianę celu przesądza uprzednia zmiana sposobu korzystania z gruntu. Cel mieszkaniowy ma wynikać z bieżącego, mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu. Wznoszenie budynku mieszkalnego na danym gruncie docelowo ukierunkowane jest na mieszkaniowe korzystanie z tego gruntu, jednakże nie oznacza, że takie korzystanie ma już miejsce. Dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości jako czynności dokonanej, przy czym zakończenie budowy należy oceniać w kontekście przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.; dalej: „u.p.b.”), z których wynika, że z prawnego punktu widzenia stan budowy kończy się z chwilą dopuszczenia obiektu budowlanego do użytkowania (art. 56 - 60 u.p.b.). W ten kierunek wykładni wpisuje

się też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12, w której wyjaśniono, że ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowania wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę umożliwiającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (OSNC 2013, nr 5, poz. 56).

Zawarte w art. 73 ust. 2 u.g.n. pojęcie „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości” nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę na użytek instytucji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Jest więc pojęciem nieostrym, które powinno być interpretowane w sposób elastyczny z uwzględnieniem okoliczności faktycznych danej sprawy. Wynika to z różnorodności mogących wystąpić sytuacji, których przewidzenie i objęcie ich obiektywnymi ramami w postaci jednolitego kryterium byłoby utrudnione. Nie jest więc możliwe wypracowanie jednego uniwersalnego, a zarazem sztywnego kryterium dla oceny zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie można opierać się wyłącznie na kryteriach formalnych, takich jak treść odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych w postaci pozwolenia na budowę, czy na użytkowanie budynku po zakończeniu budowy, względnie tylko na kryteriach faktycznych, jak np. przystąpienie do budowy, czy określony stopień zaawansowania prac budowlanych, bowiem w świetle przepisów ustawy - Prawo budowlane oczywistym jest, że nawet faktyczne zakończenie budowy budynku wielomieszkaniowego, nie będzie mogło zostać zakwalifikowane jako trwała zmiana w rozumieniu tego przepisu, o ile wcześniej inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Co istotne, ustawodawca nie uzależnił przyjęcia tej przesłanki od wydania przez odpowiedni organ ostatecznej decyzji administracyjnej, czy orzeczenia sądowego potwierdzających fakt trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Wymienione wyżej kryteria formalne i faktyczne też nie są dostatecznie precyzyjne, gdyż mają charakter stopniowalny i niekiedy są ze sobą powiązane, w tym sensie, że wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej jest uzależnione

od stopnia realizacji kryterium faktycznego (np. decyzja o pozwoleniu na użytkowanie może być wydana po zakończeniu budowy), a w innych wypadkach takiej zależności nie ma (np. decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana przed rozpoczęciem prac budowlanych, a z kolei z rozpoczęciem budowy nie wiąże się wydanie decyzji administracyjnej).

Oba kryteria należy jednak brać pod uwagę łącznie w tym znaczeniu, że do przyjęcia, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nie jest wystarczające uzyskanie pozwolenia na budowę (kryterium formalne), czy też jedynie przystąpienie do budowy (kryterium faktyczne) po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Chodzi więc o stosowanie kryterium mieszanego o charakterze formalno - faktycznym. Trzeba bowiem zwrócić uwagę na konieczność rozróżnienia na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcia oddania nieruchomości na cel mieszkaniowy, który jest wskazany w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 239 § 1 k.c. w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.) i pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana (art. 73 ust. 2 u.g.n.). O ile bowiem określenie w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste celu mieszkaniowego ma charakter prawotwórczy i od chwili powstania użytkowania wieczystego lub jego przeniesienia obowiązuje stawka opłaty rocznej implikowana tym celem, o tyle trwała zmiana sposobu korzystania, powodująca zmianę celu niemieszkaniowego, na który nieruchomość została oddana, na cel mieszkaniowy, jest określeniem faktycznym, tzn. do takiej identyfikacji nie jest wystarczające jedynie wykonywanie robót budowlanych. Ważny z tego punktu widzenia jest efekt tych robót w postaci budynku jako obiektu budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 u.p.b.). W istocie rozpoczęcie budowy budynku wielomieszkaniowego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cel niemieszkaniowy stanowi dopiero etap wstępny, poprzez który użytkownik wieczysty zmierza do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Artykuł 73 ust. 2 u.g.n. nie stanowi o zaprzestaniu wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste, jako okoliczności, która miałaby znaczenie dla uznania, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z niej. Zaprzestanie korzystania z nieruchomości w sposób określony w umowie o oddanie jej w użytkowanie wieczyste może natomiast doprowadzić do jej rozwiązania (art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n.).

Z drugiej strony wymaganie uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku jako podstawy do ubiegania się przez użytkownika wieczystego o zmianę stawki procentowej uznać należy za zbyt restrykcyjne i sztywne, tym bardziej, że jak wspomniano, ustawodawca nie uzależnił zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania od wydania tego rodzaju decyzji (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Oczywiście może się tak zdarzyć, że tego rodzaju decyzja będzie miała w tej materii znaczenie (np. przy legalizacji samowoli budowlanej, czy w przypadku, gdy w toku realizacji inwestycji budowlanej doszło do wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę - art. 37 ust. 1 - 3 u.p.b.).

Powyższe pokazuje, iż dokonując wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n. nie można poprzestać wyłącznie na wykładni językowej pojęcia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste”, ale należy też odwołać się do wyników wykładni systemowej (wybudowanie budynku musi poprzedzić istnienie ważnej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz wykładni funkcjonalnej i teleologicznej, zwłaszcza gdy wieczysty użytkownik zawarł tzw. umowy deweloperskie z przyszłymi nabywcami lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że do zaistnienia przesłanki uzasadniającej zmianę stawki procentowej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. nie jest wystarczająca sama zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, lecz musi ona być trwała. Kwalifikacja tej zmiany jako trwałej jest więc istotną wskazówką interpretacyjną.

Z uwagi na konsekwencje finansowe dla właścicieli nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, do których prowadzi trwała zmiana sposobu korzystania z nich, powodująca obniżenie stawki procentowej, a zarazem obniżenie

opłaty rocznej, interpretacja art. 73 ust. 2 u.g.n. powinna uwzględniać także ich uzasadnione interesy.

W związku z tym, w okolicznościach konkretnej sprawy, do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w znaczeniu, o którym mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. - z dotychczasowego niemieszkaniowego na mieszkaniowy - uzasadniającą obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, w przypadku zabudowy wielomieszkaniowej może dojść w razie postawienia na podstawie ważnego pozwolenia na budowę budynku, którego bryła architektoniczno - konstrukcyjna oraz struktura wewnętrzna wraz z instalacjami doprowadzającymi media, wskazuje na faktyczne wyodrębnienie pomieszczeń w formie lokali o charakterze mieszkalnym i techniczną możliwość realizacji w nich robót wykończeniowych. Dopiero istnienie takiego stanu budynku uzasadnia określenie nowej stawki opłaty, począwszy od 1 stycznia następnego roku.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

kc

aj