

UZASADNIENIE

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, złożonym w dniu 18 lipca 2016 roku, powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. wniósł o ustalenie, że począwszy od 30 października 2014 roku, stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), w obrębie (...), uregulowanej w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi 1%, a co za tym idzie, że odmowa zmiany wysokości stawki z dotychczasowej 3% na nową stawkę 1%, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. pismem z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie o numerze(...), jest nieuzasadniona.

Powód wskazał, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który działka została oddana, a wynikająca z faktu wydania dla tego gruntu przez Prezydenta Miasta Ł. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz faktycznego rozpoczęcia na użytkowanym gruncie robót budowlanych, zmierzających realizacji inwestycji. O mieszkaniowym sposobie korzystania z nieruchomości, w ocenie powoda świadczą również: finansowania inwestycji z kredytu przeznaczonego na cele mieszkaniowe, utworzenia rachunku powierniczego dedykowanego inwestycji mieszkaniowej, zawarcie umów deweloperskich i rezerwacyjnych dotyczących wybudowanych lokali, nakładających na inwestora szereg obowiązków rodzących odpowiedzialnością odszkodowawczą – również tą znajdującą zastosowanie, w przypadku ochrony praw lokatorów. W ocenie strony powodowej, zasadność obniżenia stawki stanowi również konsekwencję celu na jaki został przeznaczony sporny obszar gruntu na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (przewiduje on na tym obszarze wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską usługowo – mieszkaniową). Wskazał przy tym, iż w ramach prowadzonej na użytkowanym gruncie inwestycji przeważają lokale mieszkalne (powierzchnia lokali mieszkalnych to 2.405 m², zaś powierzchnia lokali usługowych – 253,25 m²), jedynie 10,5 % budynku jest przeznaczona na cele usługowe.

(sprzeciw, k. 3-8)

W odpowiedzi na pozew, Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, wniósł o odrzucenie pozwu w części obejmującej żądanie powoda o zmniejszenie stawki opłaty rocznej za okres wcześniejszy niż 1 stycznia 2016 r. na podstawie art. 199 §1 pkt 1 k.p.c. oraz o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie w całości, a także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Według strony pozwanej, na gruncie niniejszej sprawy, o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, można mówić dopiero po uzyskaniu przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionej na gruncie nieruchomości.

(odpowiedź na pozew, k.3 63-367)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Ł., przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerze (...)o łącznej powierzchni, 2,2774 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki.

(bezsporne, wydruk księgi wieczystej (...), k. 21-32)

Pismem z dnia 17 lipca 2014 roku, Prezydent Miasta Ł., dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania w/w gruntu, i ustalił nową opłatę (w wysokości 170,757 zł), jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2015 roku. Przy ustaleniu nowej opłaty zastosowano 3-procentową stawkę, właściwą dla nieruchomości wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe.

(wypowiedzenie, k.9-10)

Pismem datowanym na dzień 22 października 2015 roku, strona powodowa wystąpiła do Prezydenta Miasta Ł. z wnioskiem o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości (począwszy od 2015 roku), z dotychczasowej stawki o wysokości 3%, na stawkę o wysokości 1%, przewidzianej dla nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe. Strona powodowa umotywowała swój wniosek tym, iż począwszy od 30 października 2014 roku nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu, który wobec rozpoczęcia przez spółkę budowy budynku wielorodzinnego oraz prowadzenia sprzedaży lokali – zostanie zagospodarowany na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego, uzupełnionego zabudową usługową.

(wniosek powoda, k. 145-147)

Prezydent Miasta Ł., w piśmie datowanym na dzień 7 grudnia 2015 roku, odmówił zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działki o numerze (...), uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...).

(pismo Prezydenta Miasta Ł. z dnia 7/12/2015 r., k. 122-124)

W dniu 11 stycznia 2016 roku, (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., wniósł o ustalenie, że odmowa zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej jako działki o numerze (...), w obrębie (...), uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, której użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., z dotychczasowej stawki 3 %, wynikającej z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami na nową stawkę 1% przewidzianą w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana oświadczeniem Prezydenta Miasta Ł. wydanym dnia 7 grudnia 2015 roku, w sprawie o numerze (...) była nieuzasadniona oraz w konsekwencji o ustalenie, że od 2015 roku stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości powinna być wyliczana w oparciu o stawkę 1%. W uzasadnieniu wniosku podano, iż trwała zamiana sposobu korzystania z nieruchomości, uzasadniająca zastosowanie niższej stawki procentowej, nastąpiła w dniu 30 października 2014 roku wraz z rozpoczęciem na użytkowanym gruncie, prac budowlanych - budowy zespołu mieszkalno – usługowego (...), obejmującego wielorodzinny budynek mieszkaniowy, na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 24 listopada 2014 roku, o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.

(wniosek, k. 92-98)

Orzeczeniem z dnia 7 czerwca 2016 roku, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., oddaliło wniosek powoda. W ocenie SKO, użytkownik wieczysty nie wykazał, ażeby nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, powodująca zmianę celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, stosownie do art. 73 ust. 2 u.g.n. - co uzasadniłoby zmianę wysokości stawki procentowej. Kolegium stanęło na stanowisku, iż nie można mówić, że dana nieruchomość jest wykorzystywana dla celów mieszkaniowych, jeżeli czynności budowlane prowadzone na nieruchomości są jeszcze toku (niezależnie od stopnia zaawansowania tych robót). Według SKO trwała i faktyczna zmiana sposobu korzystania z nieruchomości będzie miała miejsce dopiero po zakończeniu robót budowlanych i po dopuszczeniu obiektu budowlanego do użytkowania.

(orzeczenie SKO z dnia 7.06.2016 r., k. 81-83)

Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla części obszaru miasta, położonej w rejonie ulic: (...), (...) W., S. i (...), przyjętego uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w Ł. 24 września 2008 roku r., użytkowana przez powoda nieruchomość jest położona na terenie oznaczonym symbolem (...), co w zakresie przeznaczenia obejmuje wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską usługowo – mieszkalną .

(uchwała nr (...) Rady Miejskiej w Ł. , k.321)

Powód nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy ul. (...) w dniu 17 stycznia 2001 roku, w drodze umowy sprzedaży.

(umowa sprzedaży z dnia 17.01.2001 r., k.176-178)

Na terenie przedmiotowej nieruchomości, (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. realizuje inwestycję (...), w ramach której powstaje zespół mieszkalno - usługowy. Spółka jest inwestorem przedsięwzięcia, zaś głównym wykonawcą jest firma (...). Pierwsze czynności związane z realizacją inwestycji zostały podjęte w 2011 roku. Powodowa spółka przedsięwzięła wówczas kroki celem sporządzenia projektu planowanej inwestycji, a następnie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Projektowany w ramach inwestycji budynek (A) został przewidziany do realizacji w dwóch etapach (...). Pierwszy etap (...)- obecnie zrealizowany - obejmował wybudowanie 5-cio i 6 - cio kondygnacyjnej części budynku z usługami na parterze, dostępnymi od ulicy (...) (3 lokale o łącznej powierzchni 253,25 m⁽²⁾), lokalami mieszkalnymi (98 mieszkań) oraz parkingiem podziemnym o jednej kondygnacji podziemnej na 30 miejsc parkingowych.

(wyciąg z projektu budowlanego, k. 274-280; zeznania A. K., e-protokół, k. 355, adnotacja 00:23:45, k.353; zeznania J. P., e-protokół, k. 355, adnotacja – 00:06:22, k. 352v)

Decyzją z 24 listopada 2011 roku, Prezydent Miasta Ł., zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił powodowej spółce pozwolenia na budowę zespołu mieszkalno - usługowego (...) w Ł. przy ulicy (...) (w obrębie (...), na działce (...)), obejmującego budynek mieszkalny A z usługami w parterze wraz z garażem podziemnym, układ drogowy z miejscami parkingowymi na terenie działki, sieci wody kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i oświetlenia zewnętrznego oraz przebudowę zjazdu z ulicy (...) (działki nr (...) w obrębie (...)). Do rozpoczęcia robót budowlanych w przystąpiono jednakże dopiero w 2014 roku.

(decyzja nr (...) r., k.155-156; dziennik budowy, k. 158v; zeznania J. P., e-protokół, k.355, adnotacja – 00:06:22, k. 353; zeznania A. K., e-protokół, k. 355, adnotacja - 00:34:18, k.353v; zeznania świadka M. P., e-protokół, k. 355, adnotacja – 00:42:47, k. 353v)

Inwestycja strony powodowej była finansowana ze środków uzyskanych z kredytu. Uruchomienie kredytu wiązało się z koniecznością dokonania przedsprzedaży wybudowanych mieszkań - warunkiem rozpoczęcia budowy była sprzedaż 20% ich powierzchni użytkowej. Działania marketingowe nakierowane na pozyskanie nabywców rozpoczęto już od 2012 roku. Kampania marketingowa obejmowała aktywność w Internecie oraz prasie, przygotowywanie billboardów reklamowych oraz otwieranie stacjonarnych biur sprzedaży. Decyzja o rozpoczęciu sprzedaży mieszkań zapadła pod koniec 2013 roku, pierwsze transakcje miały zaś miejsce w 2014 roku. Sprzedawcy byli wyposażeni w folder inwestycyjny, zawierający strukturę i opis lokali oraz dokumentację projektową. Nabywcy mogli oglądać mieszkania jeszcze przed zakończeniem inwestycji – organizowano dla nich tzw. „dni otwarte”.

W 2014 roku, dla inwestycji związanej ze sprzedażą lokali mieszkalnych został otwarty rachunek deweloperski. Kredyt na finansowanie inwestycji został uruchomiony po kwietniu 2015 roku.

(zeznania J. P., e-protokół, k. 355, adnotacja – 00:15:37, k. 352v-353; zeznania A. K., e-protokół, k. 355, adnotacja 00:23:45, k.353; 00:34:18, k.353v; zeznania świadka M. P., e-protokół, k. 355, adnotacja – 00:42:47, k. 353v; 00:49:46, k.353v-354; zeznania świadka A. S., e-protokół, k. 355, adnotacja – 00:54:02, k. 354; 01:00:31, k.354; 01:09:00, k. 354v)

Budynek przy ul. (...) w Ł., zawiera 98 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.693,10 m², 4 lokale usługowe (usytuowane na parterze), o łącznej powierzchni 266,41 m², parking podziemny (o powierzchni 808,27 m²) i komórki lokatorskie (161,12 m² powierzchni).

(zestawienie powierzchni, k. 339-342)

Obiekty o przeznaczeniu usługowym nie podlegały sprzedaży - mogły być jedynie wynajmowane. Odnośnie budynku przy ul. (...), nie przewidywano żadnych umów najmu, ani dzierżawy lokali usługowych

(zeznania świadka A. S., e-protokół, k. 355, adnotacja – 01:09:00, k. 354v)

W chwili obecnej sprzedano ok. 76 mieszkań, z czego 25 mieszkań ma przeniesioną własność.

(zeznania świadka A. S., e-protokół, k. 355, adnotacja – 00:54:02, k. 354)

Decyzją nr (...), z dnia 10 listopada 2016 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w Ł. udzielił powodowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego A etap I z usługami w parterze wraz z garażem podziemnym, zjazdu z ul. (...), układu drogowego wzdłuż budynku A I wraz z miejscami parkingowymi, parkingu w centralnej części działki dla budynku AI, zewnętrznych instalacji: wody kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia zewnętrznego, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (dz. nr (...), obręb(...)) oraz określił termin zakończenia pozostałych robót budowlanych do dnia 31 grudnia 2017 roku, polegających na montażu we wszystkich lokalach mieszkalnych umywalk i muszli sedesowych w łazienkach oraz zlewozmywaków w kuchni. (decyzja nr (...), k. 371)

W związku z powyższym, w dniu 15 grudnia 2016 r. użytkownik wieczysty złożył do Prezydenta Miasta Ł. ponowny wniosek o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Ł., przy ul. (...) począwszy od 10 listopada 2016 r.

Uwzględniając wniosek, pismem datowanym na dzień 27 grudnia 2016 roku, Prezydent Miasta Ł. wypowiedział wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2017 r., jednocześnie ustalając – od dnia 1 stycznia 2017 roku stawkę procentową opłaty rocznej w wysokości 1 %.

(wniosek użytkownika wieczystego o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, k. 369-370; pismo Prezydenta Miasta Ł. z 27.12.2016 r., k.372)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, z których żaden nie był kwestionowany. Okoliczności faktyczne nie były objęte sporem – istotą postępowania była ich prawna interpretacja.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wytoczone powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przed przystąpieniem do rozważań, traktujących o zasadności wysuniętego roszczenia, sąd pragnie w pierwszej kolejności pochylić się nad zgłoszonym w odpowiedzi na pozew zarzutem niedopuszczalności drogi sądowej, w części obejmującej żądanie zmniejszenia stawki opłaty rocznej za okres wcześniejszy niż 1 stycznia 2016 roku.

Z treści art. 2 § 1 k.p.c. wywodzona jest zasada dopuszczalności drogi sądowej i domniemanie występowania drogi sądowej we wszystkich sprawach cywilnych. Oznacza to, że każda sprawa cywilna - w znaczeniu, o jakim mowa w art. 1 - podlega rozpoznaniu przez sąd, chyba że przepis szczególny przekazuje ją do właściwości innych organów (por. postanowienie SN z dnia 4 lutego 2009 r., II PK 226/08, LEX nr 548996). Ocena sprawy na tle art. 1 k.p.c. zależy od przedmiotu sprawy, czyli od przedstawionego pod osąd roszczenia i przytoczonego przez powoda stanu faktycznego. Elementy te konkretyzują stosunek prawny zachodzący między stronami, przez co kształtują charakter sprawy i nadają jej – lub odejmują przymioty sprawy cywilnej. Dopuszczalność drogi sądowej zależy przy tym od stanu faktycznego, na którym powód w pozwie opiera swoje roszczenie, nie zaś od wykazania istnienia roszczenia. (Postanowienie SN z 15.2.2013 r. I CSK 684/12, Legalis Nr 719205)

Szerokie rozumienie sprawy cywilnej i dopuszczalności drogi sądowej prowadzi do konstatacji, że w zasadzie każde roszczenie procesowe, sformułowane jako żądanie zasądzenia, ustalenia lub ukształtowania stosunku prawnego,

niezależnie od merytorycznej zasadności, może być objęte drogą sądową, pod warunkiem, że dotyczy równorzędnych podmiotów. (wyrok SN z 21.05.2015 r., IV CSK 549/14).

Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut braku dopuszczalności drogi sądowej – na gruncie niniejszej sprawy nie znajduje uzasadnienia. Użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego i w konsekwencji opłaty z tego tytułu również mają charakter cywilnoprawny. Wobec tego spór powstały na gruncie opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest typowym sporem cywilnym, dotyczącym należności pieniężnej (zob. wyrok NSA z 12 maja 2006 r. I OSK 843/05 wyrok NSA z 25 maja 2011 r., OSK 1129/10, LEX nr 1080881). Kwestia oznaczenia przez stronę terminu, od którego zmieniona stawka procentowa opłaty winna obowiązywać, pozostaje przy tym bez jakiegokolwiek znaczenia - organ nie jest związany stanowiskiem strony w tym zakresie - jak wynika bowiem z treści art.81 ust.4 w zw. z art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nowa wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

Powyższe nie zmienia jednak faktu, iż powództwo nie było zasadne.

Powód, będący użytkownikiem wieczystym, domagał się zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu znajdującego się w Ł. przy ul. (...) – z 3% na 1%, od dnia 30 października 2014 r. wskazując, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana (na cel mieszkaniowy).

W myśl art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), 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. W myśl art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana - stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na cele inne, niż wymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1-4 u.g.n., stawka wynosi 3% ceny, natomiast m.in. za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe wynosi - 1% ceny (pkt 4).

Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji stawki procentowej opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W świetle art.81 ust.2 w związku z art.73 ust.2 powołanej ustawy, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

W przypadku odmowy zmiany stawki procentowej opłaty przez właściwy organ, użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o zmianę stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (art.73 ust.2 zd. 2 w związku art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Natomiast, stosownie do art.80 w związku z art.73 ust.2 u.g.n., od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wniosek użytkownika wieczystego skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 ustawy zastępuje pozew, a sąd rozpatruje sprawę od początku.

Na gruncie niniejszej sprawy, istota sporu w zasadzie sprowadzała się do wykładani użytego w art. 73 ust. 2 u.g.n. określenia „trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości”, a ściślej rzecz ujmując momentu trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, uprawniającej do zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W ocenie strony powodowej, okoliczność tego rodzaju należało wiązać z sytuacją, gdy użytkownik wieczysty podjął ze swojej strony aktywność nakierowaną na wybudowanie kompleksu mieszkalno – usługowego (a zatem z zawarciem

umów o wykonawstwo, faktycznym wykonywaniem robót budowlanych i realizacją inwestycji). Nie baw znaczenia dla strony powodowej było również przeznaczenie użytkowanego gruntu na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strona pozwana wskazywała zaś, na moment uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku wzniesionego na użytkowanym gruncie.

W ocenie sądu, przesłanka wskazująca na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, pojawiła się najwcześniej - po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku posadowionego na użytkowanym gruncie. Pamiętać należy, że inwestycja przewidywała budowę obiektu o charakterze mieszanym, a mianowicie mieszkalno – usługowym. A zatem to, czy rzeczywiście wybudowane lokale mają charakter lokali mieszkalnych i czy ich powierzchnia jest większa od powierzchni lokali użytkowych (zgodnie bowiem z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r., w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych /Dz.U. nr 112, poz. 1316 ze zm./ budynek uważany jest za mieszkalny, gdy przynajmniej połowa jego całkowitej powierzchni jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe), było by możliwe do oceny, dopiero po uzyskaniu decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu. Według sądu, zasadnym jest twierdzenie, że z tą właśnie chwilą powstała prawna możliwość mieszkaniowego sposobu wykorzystywania nieruchomości posadowionej na użytkowanym gruncie.

Co prawda, Sąd Najwyższy wyjątkowo dopuścił możliwość uznania, że trwała zmiana sposobu wykorzystania z gruntu na cele mieszkaniowe, może nastąpić wcześniej – a mianowicie już w momencie przystąpienia do robót budowlanych - o ile są one wykonywane, a działania zmierzają do zakończenia budowy domu mieszkalnego (tak chociażby w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, OSNC 2012/11/132, LEX nr 1168729), nie mniej jednak dotyczy to sytuacji zgoła odmiennej od zaistniałej, a mianowicie - gdy inwestycja przewiduje posadowienie budynku zawierającego wyłącznie lokale mieszkalne (bez lokali o przeznaczeniu usługowym).

Wymaga przy tym podkreślenia, że ocena stanu faktycznego, dokonywana w kontekście „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości”, winna być przeprowadzona w oparciu o kryteria obiektywne. A zatem to, czy dana nieruchomość gruntowa jest przeznaczana na cele mieszkaniowe w danym roku – za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, winno nastąpić przy uwzględnieniu nie tylko dostępnej, dotyczącej nieruchomości dokumentacji, ale również okoliczności faktycznych, przede wszystkim zachowania użytkownika wieczystego, które wskazuje, czy nieruchomość jest przez niego wykorzystywana na cele mieszkaniowe lub inne. Nie można przecież wykluczyć, że już po uzyskaniu pozwolenia na budowę użytkownik odstąpi od zamiaru zakończenia tej budowy, a nawet po uzyskaniu decyzji o zezwoleniu na użytkowanie zmieni przeznaczenie budynku, co może mieć zasadnicze znaczenie dla oceny trwałości sposobu korzystania z nieruchomości. Dopiero ocena – w konkretnym stanie faktycznym – zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości, jak i czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i czy jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkaniowe. (tamże, wyrok SN z dnia 6 listopada 2009r., I CSK 109/09, LEX nr 570111)

Nie sposób nie przyznać racji stronie powodowej, że wznoszenie budynku mieszkalnego na danym gruncie jest docelowo ukierunkowane na mieszkaniowe korzystanie z tego gruntu – jednakże okoliczność ta sama w sobie nie przesądza o zasadności wysuniętego roszczenia. W treści art. 73 ust. 2 u.g.n., mowa jest bowiem o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości (a więc używania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków), mającej powodować zmianę celu na który została oddana w użytkowanie wieczyste. Tym samym, zmianę celu przesądza uprzednia zmiana sposobu korzystania z gruntu. Cel mieszkaniowy ma zatem wynikać z bieżącego, mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu. (por. wyrok SN z 19 maja 2010 roku, I CSK 591/09, LEX nr 589812) Tymczasem, podejmowane przez inwestora czynności, począwszy od momentu uzyskania pozwolenia na budowę do momentu wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionego budynku, były ukierunkowane jedynie na realizację procesu inwestycyjnego oraz działalność komercyjną, nakierowaną na pozyskiwanie nabywców i najemców wybudowanych lokali mieszkalnych i użytkowych. Jak wynika z zeznań przesłuchiwanych w sprawie świadków, od 2013 roku prowadzono szeroko zakrojone działania marketingowe mające na celu informowanie potencjalnych klientów o wprowadzanych na rynek nieruchomościach lokalowych, a w rezultacie – nakłanianie do dokonania ich zakupu. Od 2014 roku rozpoczęto zaś sprzedaż lokali - początkowo poprzez biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami, a

następnie - poprzez biuro wewnętrzne współpracującej z powodem firmy. Sprzedawcy byli wyposażeni w specjalne broszurki, zawierające projekty mieszkań, na placu budowy organizowano tzw. „dni otwarte”, dla nabywców. Zachowanie użytkownika wieczystego podejmowane w okresie objętym żądaniem, wskazuje zatem na inwestycyjny i komercyjny charakter aktywności. Trudno zatem mówić, ażeby przedmiotowa nieruchomość była do listopada 2016 wykorzystywana na cele mieszkaniowe, właściwe dla 1-procentowej stawki.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Strona pozwana wygrała proces w całości, a zatem przysługuje jej od powoda zwrot wszystkich kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego udzielonego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, ustalone na podstawie art. 99 k.p.c. w zw. z § 3 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. Nr 163 poz. 1800 ze zm.) w wysokości 7.200 zł.