

UZASADNIENIE

W dniu 31 stycznia 2017 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wpłynął, na skutek sprzeciwu wniesionego od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z 28 listopada 2016 roku w sprawie SKO. (...).397.2016, wniosek (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o ustalenie, że odmowa przez Miasto Ł. zmiany dotychczasowej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w obrębie geodezyjnym S-3 jako działka gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą (...), z dnia 8 lipca 2016 roku, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej we wniosku i w związku ze zmianą celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, 13 stycznia 2012 roku, wniosła o obniżenie wysokości stawki procentowej do 1%, a Miasto Ł. odmówiło obniżenia stawki. Zdaniem powódki Miasto Ł. odmawiając obniżenia stawki procentowej błędnie przyjęło, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana użytkownikowi wieczystemu nastąpi dopiero po wybudowaniu budynku i wydaniu pozwolenia na użytkowanie oraz błędne przyjęcie, że wniosek został złożony 20 stycznia 2016 roku.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, wydanym w sprawie III C 86/16 oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy zważył co następuje. Zgodnie z art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi rodzaj ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego w granicach określonych przez ustawę, umowę o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz przez zasady współżycia społecznego.

Szczegółowe przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. art. 67-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) i mają one charakter bezwzględnie obowiązujący jako normy o charakterze iuris cogentis.

Na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 3 ugn wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od określonego w umowie celu na jaki nieruchomość została oddana, przy czym za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe wynosi 1% ceny.

Zgodnie z art. 73 ust. 2 ugn 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 stosowanie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

Rację (...), że powódka nie wykazała, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W ocenie Sądu, aby zastosować preferencyjną, niższą stawkę procentową nieruchomość powinna być wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Samo pozyskanie pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego czy prowadzenie robót w tym zakresie, nawet o znacznym stanie zaawansowania nie powoduje jeszcze zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (tak m. in. SN w wyroku z 19 maja 2010 r., sygn.. CSK 591/2009). Powódka w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości w taki sam sposób jak przy oddaniu nieruchomości w użytkowaniu wieczyste - prowadzi na spornej nieruchomości działalność deweloperską w celu wybudowania budynków mieszkalnych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię pojęcia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości”, polegającą na uznaniu, że dla trwałej zmiany przeznaczenia i wykorzystania „nieruchomości gruntowej na cele mieszkaniowe” nie jest wystarczające pozyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego czy prowadzenie robót w tym zakresie, nawet o znacznym stanie zaawansowania;
- 2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 kpc poprzez brak możliwości odczytania na podstawie treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku jednoznacznych przyczyn, dla których Sąd I instancji odmówił słuszności wykładni „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości” prezentowanej przez powódkę, co poczynione w ten sposób ustalenia czyni zupełnie dowolnymi.

Mając na uwadze powyższe, powodowa spółka wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa i ustalenie (zmianę) wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w obrębie geodezyjnym S-3 jako działka gruntu nr ew. 7/18, objętej KW nr (...), na 1 % obowiązującej od dnia 1 stycznia 2015 roku, tj. roku następnego po uzyskaniu przez Powódkę ostatecznej decyzji nr DAR-UA-I. (...).2014 z dnia 3.12.2014 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi przy ul. (...) w Ł. wraz ze stanowiskami postojowymi, przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i zjazdami z ulicy (...) (działki nr (...) w obrębie S-3) oraz przebudową fragmentu sieci oświetlenia terenu będącej w kolizji z projektowanym zjazdem, wydaną przez Prezydenta Miasta Ł., na podstawie art. 386 § 1 kpc,
- 2) ewentualnie na podstawie art. 386 § 4 kpc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania jeżeli Sąd uzna, że należy przeprowadzić postępowanie dowodowe w całości,
- 3) zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki zwrotu kosztów procesu za postępowanie I instancji według norm przepisanych,
- 4) zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki zwrotu kosztów procesu za postępowanie II instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelację powódki jako bezzasadną należało oddalić.

Zaskarżone należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i poprawnego zastosowania odpowiednich przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia.

Zważyć należy, że apelująca zgłosiła w istocie dwa zarzuty. Jeden zarzut dotyczył naruszenia prawa materialnego, drugi obejmował obrazę prawa procesowego. Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności odniesie się do zarzutu formalnego i przytoczonych na jego uzasadnienie argumentów, bowiem dopiero brak uchybień w tym zakresie stwarza możliwość dokonania oceny prawidłowości zastosowania w sprawie norm prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 kpc podnieść należy, że strona może się powołać na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 kpc zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli apelacyjnej czy kasacyjnej (wyrok SN z dnia 15.04.2005 r, I CK 756/2004). Taka sytuacja natomiast w niniejszej sprawie nie zachodzi, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 kpc. Ocena tego, czy sposób uzasadnienia uniemożliwia jego kontrolę należy nie do strony postępowania, a sądu odwoławczego. Jak wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1998r. (I CKN 949/97, Lex

Polonica nr 2050372) o skutkującym zmianą orzeczenia Sądu I instancji naruszeniu art. 328 § 2 kpc można by mówić wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie pozwalało skontrolować prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w niniejszej sprawie. Ocena prawna zaprezentowana przez Sąd I instancji jest prawidłowa oraz wystarczająca do tego by uznać, że do naruszenia przepisu art. 328 2 kpc uzasadniającego zmianę lub uchylenie zaskarżonego wyroku nie doszło. Takie uchybienie musiałoby być na tyle istotne, aby nie dawało podstawy do kontroli instancyjnej takiego orzeczenia. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, a wyrok Sądu I instancji możliwy był do zweryfikowania na podstawie jego uzasadnienia. Nadto zauważyć należy, że i sam powód nie miał trudności z wyspecyfikowaniem zarzutów apelacyjnych i ich uzasadnieniem.

Przechodząc do zarzutu naruszenia norm prawa materialnego należy podnieść co następuje.

W rozpoznawanej sprawie przedmiotem zarzutu apelacji było naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 73 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z jego brzmieniem, 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. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten jest nietrafny.

Literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, przy pomocy którego można przesądzić, o tym że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. Z art. 72 ust. 2 pkt 4 u.g.n. wynika, że zmniejszona 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. Ustawodawca nie precyzuje na czym polega trwała zmiana korzystania z nieruchomości, wskazówek należy zatem poszukiwać w orzecznictwie oraz w piśmiennictwie poświęconym tematyce zmiany stawki procentowej opłaty rocznej w kontekście trwałej zmiany korzystania z nieruchomości. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić biorąc pod uwagę zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości jak i okoliczności faktyczne, przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne. O tym, że ocena czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości decydują różne okoliczności przekonuje zróżnicowane na pozór orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej sprawie.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 maja 2010 roku (ICSK 591/2009, Lex Polonica nr 2372963) wyraził pogląd, że użyte przez ustawodawcę sformułowanie „korzystanie z nieruchomości” należy oceniać przez pryzmat pojęć i definicji zawartych w prawie cywilnym. W świetle przepisów kodeksu cywilnego „korzystanie” oznacza używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków. Tym samym należy uznać (jak słusznie podniósł pozwany), że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości oznacza używanie nieruchomości w sposób odmienny od dotychczasowego.

Sąd Rejonowy w swojej ocenie prawidłowo zatem skonstatował, iż samo pozyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego czy prowadzenie robót w tym zakresie, nawet o znacznym stopniu zaawansowania, nie powoduje skutku w postaci zmiany celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. W tej kwestii Sąd Okręgowy stwierdza, iż w istocie nie istnieje przepis explicite stanowiący, że dokonanie w/w czynności powoduje wystąpienie przesłanki zmiany celu. Jednakże ocena, czy i w jakim zakresie dokonane czynności wpływają na przeznaczenie nieruchomości powinna być uzależniona od zaistniałego w danej sprawie stanu faktycznego i nie można apriorycznie przyjmować, że np. samo zaawansowanie robót w żadnym wypadku nie spowoduje zmiany celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 29 maja 2014 roku (sygn. akt I ACa 491/14), stwierdzenie zmiany przeznaczenia następuje, gdy całokształt okoliczności pozwala uznać, iż w toku procesu

inwestycyjnego doszło do zmiany przeznaczenia. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2009 roku (I CSK 109/09, Lex Polonica nr 570111) stwierdził, iż przy ocenie czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, czy pozwoleniu na użytkowanie budynku, mogą być tylko jednym z elementów, które ułatwiają te oceny. Zatem dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych można mówić o zmianie korzystania z nieruchomości i ocenie czy czynność ta ma charakter trwały. Odwołując się jeszcze do wyżej cytowanego orzeczenia Sądu Najwyższego i przytaczając dalej tezę tego wyroku, poprzez trzeba płynące z niej konkluzje, że 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.

W przedmiotowej sprawie jednak okoliczności uzasadniające takie stwierdzenie nie zachodzą. Powódka w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości w taki sam sposób, jak przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste – prowadzi na niej działalność deweloperską w celu wybudowania budynków mieszkalnych. Wznoszenie budynku mieszkalnego na określonym gruncie docelowo ukierunkowane jest na mieszkaniowe jego wykorzystanie., nie oznacza to bynajmniej, że takie korzystanie ma już miejsce. Dlatego też znaczny stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego nie powoduje żadnej zmiany w faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, co w opinii Sądu zmusza do skonstatowania, że w przedmiotowej sprawie nie zachodziły podstawy do ustalenia niższego progu procentowego dla ustalania opłaty rocznej.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać na podstawie art. 385 k.p.c., że apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. W ramach postępowania Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od powódki jako strony przegrywającej postępowanie na rzecz pozwanego kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego na podstawie § 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku (Dz. U. z 2016 roku poz. 1667) zmieniającego poniższe rozporządzenie w związku z § 2 pkt 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku poz.1804).