

Sygn. akt I C 865/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Jasiński

Protokolant: Agnieszka Benert-Branicka

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości

I. oddała powództwo;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 865/18

UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G.) powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. domagał się ustalenia, że Prezydent Miasta G. wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej jako starosta, niezasadnie odmówił powodowi zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działki o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) ze stawki 3% na 1%.

Powód zarzucił, że pozwany błędnie przyjął, iż brak jest przesłanek pozwalających na stwierdzenie zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Zdaniem powoda na działkach tych aktywnie realizuje prace budowlane w ramach pozwolenia na budowę z dnia 25 kwietnia 2016 r. nr (...)I.6740.572-1.2016.2-NA. (...), zmierzające do wybudowania budynku mieszkalnego.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwany podniósł, że wizja lokalna, której dokonał w dniu 30 sierpnia 2017 r., nie potwierdziła zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości z celu produkcyjno-usługowego na mieszkaniowy. Argumentował, iż co prawda decyzją z dnia 25 kwietnia 2016 r. powód uzyskał pozwolenie na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków usługowych na działce oznaczonej numerem (...), która została zmieniona decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 2 września 2016 r. nr (...)I.6740.572-2.2016.2-NA. (...), jednakże decyzje te zostały wygaszone na wniosek powoda decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 6 września 2016 r. nr (...) (...) (...). W konsekwencji nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prezydent Miasta G. decyzją z dnia 2 września 2016 r. nr (...)(...)(...) dokonał zmiany decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 25 kwietnia 2016 r. nr (...)(...)(...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków usługowych, zlokalizowanych w G. przy ul. (...) działce nr (...), obr. 044 oraz działki nr (...) obr. 056 na funkcję mieszkaniową wielorodzinną w części objętej projektem zamiennym w ten sposób, iż zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. pozwolenia na budowę na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków usługowych, zlokalizowanych w G. przy ul. (...) działce nr (...), obr. 044 oraz działki nr (...) obr. 056 na funkcję mieszkaniową wielorodzinną według projektu zamiennego.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: decyzja z dnia 2 września 2016 r. – k. 35-36, decyzja z dnia 25 kwietnia 2016 r. w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Prezydent Miasta G. decyzją z dnia 9 września 2017 r. nr (...)(...)(...) na wniosek stwierdził wygaśnięcie decyzji Prezydenta Miasta G.:

z dnia 25 kwietnia 2016 r. nr (...)(...)(...) udzielającej pozwolenia (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków usługowych, zlokalizowanych w G. przy ul. (...) działce nr (...), obr. (...) oraz działki nr (...) obr. (...) na funkcję mieszkaniową wielorodzinną,

z dnia 2 września 2016 r. nr (...) (...)(...) o zmianie powyższej decyzji 25 kwietnia 2016 r. nr (...)(...)(...).

W wyniku prowadzonych prac ze względu na zły stan techniczny, jeden z budynków na nieruchomości uległ rozbiórce, natomiast na drugi budynek – niewielki parterowy obiekt przylegający do granicy działki w dniu 2 września 2016 r. została wydana decyzja o rozbiórce.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: decyzja z dnia 9 września 2017 r. – k. 37-38 .

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów w postaci dokumentów urzędowych: decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 2 września 2016 r. nr (...) (...)(...), na mocy której dokonał zmiany decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 25 kwietnia 2016 r. nr (...)(...)(...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków usługowych, zlokalizowanych w G. przy ul. (...) działce nr (...), obr. (...) oraz działki nr (...) obr. (...) na funkcję mieszkaniową wielorodzinną w części objętej projektem zamiennym oraz na podstawie decyzji z dnia 9 września 2017 r. nr (...)(...)(...), stwierdzającej wygaśnięcie wskazanych powyżej decyzji Prezydenta Miasta G..

Zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Przy czym stosowanie do treści art. 72 ust. 3 pkt 4 wskazanej powyżej ustawy wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny.

Istota sporu sprowadza się do wykładni użytej w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określenia "trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości". Zdaniem powoda o trwałej zmianie sposobu korzystania z

nieruchomości, w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, można mówić już z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia na gruncie prac zmierzających do wybudowania na nim budynku mieszkalnego.

Z art. 72 ust. 2 pkt 4 ustawy wynika, że zmniejszona stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. To, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić uwzględniając zarówno dokumenty dotyczące danej nieruchomości, jak i okoliczności faktycznie, a przede wszystkim zachowanie użytkownika wieczystego, które wskazuje, czy korzysta z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena - w konkretnym stanie faktycznym - zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości, jak i czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i czy jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt IV CSK 333/11).

Gdy na określonym gruncie użytkownik wieczysty uzyskuje pozwolenie na budowę domu, w którym mają być tylko lokale mieszkalne, a użytkownik wieczysty podejmuje na tym gruncie prace związane z budową takiego domu, to fakty te wskazują, że grunt ten jest już wykorzystywany na cele mieszkalne. Decyzja o pozwoleniu na budowę nie nakłada na użytkownika wieczystego obowiązku przystąpienia do robót budowlanych. Może ona również w razie bezczynności użytkownika wieczystego wygasnąć po upływie dwóch lat od dnia, w którym roboty powinny zostać rozpoczęte lub zostały przerwane (art. 37 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, jedn. tekst: Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.). Dopiero ocena zachowania użytkownika wieczystego, który podjął na gruncie prace zmierzające do realizacji zatwierdzonego decyzją projektu, wskazuje, że grunt jest wykorzystywany na cele mieszkalne. O tym, czy chodzi o trwałą zmianę sposobu korzystania z gruntu, decyduje ocena, jakie jest zaawansowanie prac w roku, za który użytkownik stara się o zmniejszoną opłatę. Jeżeli są to planowo podejmowane działania zmierzające do zakończenia budowy domu mieszkalnego, to należy uznać, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu. O takiej zmianie, pomimo wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nie można natomiast mówić wtedy, gdy roboty budowlane na gruncie w ogóle nie zostały rozpoczęte albo nastąpiła przerwa w ich realizacji trwająca dłużej niż rok. W takiej sytuacji, chociaż można mówić o zmianie sposobu korzystania z gruntu, niewątpliwie nie ma ona charakteru trwałego. Możliwość uzyskania opłaty rocznej w zmniejszonej wysokości pojawi się dopiero po zakończeniu budowy i uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego. Taki sposób rozumienia określenia "trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości" został przedstawiony w wyrokach Sądu Najwyższego z 6 listopada 2009r., I CSK 109/09, oraz z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09.

Wykładnia art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zmierza do tego, aby oceny użytych w nim określeń nie wiązać tylko z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub pozwoleniu na użytkowanie budynku, ale brać pod uwagę zachowanie użytkownika wieczystego oraz okoliczności konkretnej sprawy, znajduje uzasadnienie nie tylko w wykładni językowej, ale przemawiają za nią również ważne względy celowościowe. Z art. 72 ust. 2 pkt 4 omawianej ustawy wynika, że zmniejszona stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. Jeżeli okoliczności sprawy wskazują, że przez rok, za który użytkownik wieczysty stara się o opłatę według stawki preferencyjnej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, prowadzi on na gruncie prace zmierzające do wybudowania budynku mieszkalnego i nic nie wskazuje na to, że prace te zostaną przerwane, to istnieją pełne podstawy do uznania, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu.

Trwałą zmianę sposobu korzystania z gruntu należy więc określać zawsze z uwzględnieniem całokształtu okoliczności dotyczących tego, w jaki sposób grunt ten jest wykorzystywany, oraz ustalając, jaki jest stopień prawdopodobieństwa, że wykorzystywanie gruntu na cele mieszkalne nie ulegnie zmianie w przeciągu najbliższych lat. Decyzja o pozwoleniu na korzystanie z obiektu budowlanego może być wymagana tylko wtedy, gdy z decyzji o pozwoleniu na budowę nie wynika, jeszcze w sposób dostatecznie pewny, na jakie cele będzie wykorzystywana powierzchnia tego obiektu. W innych sytuacjach decyzja taka potwierdza tylko to, co już nastąpiło wcześniej, tzn. że grunt oddany w użytkowanie wieczyste był już wykorzystywany na cele mieszkalne w ten sposób, że użytkownik wieczysty podjął na nim prace zmierzające do wybudowania na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę domu mieszkalnego. Stwierdzenie,

że w takim przypadku grunt oddany w użytkowanie wieczyste nie jest wykorzystywany na cele mieszkalne, nie ma uzasadnienia, gdyż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wprowadzają wymagania, aby przez korzystanie z gruntu na cele mieszkalne rozumieć dopiero taką sytuację, w której na tym gruncie stoi budynek już gotowy do zamieszkania. W szczególności nie ma powodów, aby nie przyznać użytkownikowi wieczystemu prawa do opłaty rocznej w wysokości 1% już od roku, w którym na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę trwają na tym gruncie prace związane z wznoszeniem budynku mieszkalnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt IV CSK 333/11).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż powód nie wykazał - do czego był zobowiązany zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, by doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, w stosunku do których domagał się obniżenia stawki za wieczyste użytkowanie. Faktem bezspornym jest, iż decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 25 kwietnia 2016 r. nr (...)(...) (...) powód uzyskał pozwolenie na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków usługowych na działce oznaczonej numerem (...), która została zmieniona decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 2 września 2016 r. nr (...)(...) (...), jednakże decyzje te zostały wygaszone na wniosek powoda, decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 6 września 2016 r. nr (...)(...) (...). Niesporna była także okoliczność rozbiórki budynków usługowych znajdujących się na nieruchomości. Powód natomiast nie przedstawił żadnego miarodajnego dowodu dla Sądu, zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c., potwierdzanego uzyskanie nowego pozwolenia na budowę, czy prowadzenia dalszych prac zmierzających do wybudowania budynku mieszkalnego poprzestając na gołosłownych twierdzeniach co do aktywnego prowadzenia prac budowlanych, zmierzających do wybudowania budynku mieszkalnego.

W konsekwencji Sąd uznał, iż nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, będącym podstawą zmiany stawki z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powoda za stronę przegrywającą spór, a w konsekwencji, zobowiązaną do poniesienia jego kosztów, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanego, określone w przepisach § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sygn. akt I C 865/18

ZARZĄDZENIE

Dnia 15 listopada 2019 r.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)