

**Sygn. akt: I C 309/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2015 r. w G.

sprawy z powództwa (...) w G.

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. zmienia, od dnia 28 grudnia 2012r., stawkę procentową opłaty rocznej z 3% na 1% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w G. przy ul. (...) stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki:

1. nr (...) o powierzchni 2593 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...),
2. nr (...) o powierzchni 7 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...),

których powód jest użytkownikiem wieczystym do dnia 5 grudnia 2009r.;

II. zmienia, od dnia 28 grudnia 2012r. do dnia 25 czerwca 2015r., stawkę procentową opłaty rocznej z 3% na 1% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 6 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), której powód był użytkownikiem wieczystym do dnia 25 czerwca 2015r.;

III. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz powoda kwotę 3377 zł (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 309/15

## UZASADNIENIE

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) (...) spółka akcyjna spółka komandytowo – akcyjna w G. domagała się zmiany stawki procentowej z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...), obszaru 2606 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) z 3% na 1%.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest użytkownikiem wieczystym w/w nieruchomości, na której nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania. Powód wyjaśnił, iż w dniu 14 maja 2007r. uzyskał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z którą na przedmiotowej nieruchomości dopuszczalna jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W dniu 17.01.2008r. uzyskał decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę budynków zlokalizowanych na tej nieruchomości, a w dniu 14.08.2009r. ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z usługami na parterze oraz garażem podziemnym i układem drogowym. Dodatkowo w dniu 4.03.2011r. powód rozpoczął roboty budowlane. Zaznaczył także, iż dla terenu obejmującego sporną nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 25.11.2009r., który przewiduje przeznaczenie pod zabudowę usługową/wielorodzinną. Pomimo tego Prezydent Miasta G. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty rocznej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z dnia 13 sierpnia 2014r. (sygn. akt 1993/13) oddaliło wniosek użytkownika wieczystego. Od powyższego orzeczenia (...) spółka akcyjna spółka komandytowo – akcyjna w G. wniosła sprzeciw.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż w jego ocenie odmowa zmiany stawki procentowej była uzasadniona. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki musi bowiem mieć charakter trwały. W przypadku zmiany sposobu korzystania na cel mieszkaniowy następuje to w ocenie pozwanego w chwili uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Cel musi bowiem wynikać bezpośrednio ze sposobu korzystania z gruntu. Do zmiany celu nie jest wystarczające pojawienie się możliwości określonego sposobu korzystania z nieruchomości, o czym może świadczyć uzyskanie pozwolenia na budowę. Dopóki bowiem inwestycja nie zostanie zrealizowana istnieje możliwość zmiany określonego w pozwoleniu na budowę użytkowania nieruchomości, tym bardziej jeżeli pozwolenie obejmuje lokale mieszkalne i usługowe. Ocena podstawowego przeznaczenia gruntu uzależniona jest od celu który przeważa, czyli przeznaczenia ponad połowy ogólnej powierzchni obiektu na cele mieszkaniowe.

(odpowiedź na pozew k. 48 – 51).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowi (...) spółka akcyjna spółce komandytowo – akcyjnej w G. od października 2006r. do 5 grudnia 2009r. przysługiwało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oznaczonej ewidencyjnie jako działka (...), KM 54, o powierzchni 2606 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...), której właścicielem jest Skarb Państwa.

Przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele inne niż mieszkaniowe.

(okoliczności bezsporne).

Decyzją z dnia 3 lutego 2014r. Prezydent Miasta G. zatwierdził podział w/w nieruchomości na 3 działki (...) o powierzchni 2593 m<sup>2</sup>, (...) o powierzchni 7 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 6 m<sup>2</sup>. Natomiast w dniu 25 czerwca 2015r. strony zawarły umowę na mocy której rozwiązały umowę oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste tj. działki (...) o powierzchni 6 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi obecnie księgę wieczystą (...) bez wynagrodzenia.

(okoliczności bezsporne: umowa k. 60 – 63, decyzja k. 64 - 65).

Po nabyciu prawa użytkowania w/w gruntu powód w dniu 14 maja 2007r. uzyskał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości dla inwestycji: rozbiórka istniejącej zabudowy, budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z usługami na parterze, garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. W dniu 17 stycznia 2008r. decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę budynków znajdujących się na

przedmiotowej nieruchomości, zaś w dniu 14 sierpnia 2009r. decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z usługami na parterze oraz garażem podziemnym i układem drogowym.

(okoliczność bezsporne: akta MGS.6843.187.2012: decyzja o warunkach zabudowy k. 17 – 13, pozwolenie na rozbiórkę k. 12, pozwolenie na budowę k. 11 – 9, zawiadomienie k. 8)

W celu realizacji powyższych decyzji na przedmiotowej nieruchomości rozebrano istniejące budynki produkcyjne, wykonano projekt wykonawczy, a następnie w lipcu 2011r. przystąpiono do wytyczenia obrysu budynku, zaś w sierpniu 2011r. uzupełniono elementy w ogrodzeniu placu budowy. Kolejne prace zostały podjęte w 2012r. m.in. w postaci wykonania rampy wjazdowej na dno wykopu, wyrównania dna pod wykonanie piezometrów i badanie sondą. Przeprowadzono także analizę zabudowy sąsiedniej z uwagi na zabudowę pierzejową.

Obecnie inwestycja została niemal w całości zrealizowana a lokale zostały już w większości sprzedane. W dniu 24 czerwca 2015r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym znajduje się około 90 lokali mieszkalnych, 5 lub 6 lokali użytkowych oraz 2 hale garażowe. Wybudowany budynek różni się nieco od projektu np. ściankami działowymi czy pionami, natomiast przeznaczenie i rodzaje lokali nie zostały zmienione.

(dowód: dzienniki budowy – akta SKO o sygn. 1993/13, zeznania M. P. w charakterze strony powodowej płyta k. 94 – 00:02:12 – 00:15:27)

Wnioskiem z dnia 19 grudnia 2012r. powód wystąpił do Prezydenta Miasta G. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu na 1% jej wartości zamiast 3%, poczynając od 1 stycznia 2012r. Decyzją z dnia 30 stycznia 2013r. Prezydent Miasta G. odmówił uwzględnienia wniosku.

(okoliczność bezsporna: wniosek k. 18 - 19 akt MGS.6843.187.2012, decyzja k. 55 - 59 akt MGS.6843.187.2012)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd uznał za wiarygodne dokumenty złożone przez strony do akt niniejszej sprawy oraz znajdujące się w aktach postępowania przeprowadzonego przed SKO o sygn. Gd 1993/13 oraz w aktach MGS.6843.187.2012, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a nadto nie budzą one wątpliwości Sądu co do swej autentyczności. Ponadto sąd uznał również za wiarygodne zeznania M. P. składane w charakterze strony powodowej odnośnie sposobu wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości oraz realizowanej na niej inwestycji, które w ocenie sądu były szczerze i rzeczowe, a nadto znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w sprawie.

Powód w niniejszej sprawie domagał się zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego w pozwie gruntu z 3% na 1% z uwagi na zmianę sposobu korzystania z niego. Powództwo zostało zatem oparte na przepisie art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w myśl którego 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 realiach niniejszej sprawy bezsporne było, iż w umowie oddania spornego gruntu w użytkowanie wieczyste grunt ten nie został przeznaczony na cele mieszkaniowe a zatem sporna nieruchomość objęta była stawką 3 %, która jest niejako stawką podstawową. Ponadto nie ulega wątpliwości, iż wysokość należnej stawki procentowej ustalana jest w oparciu o stan faktyczny, jaki istnieje w dacie złożenia wniosku o jej zmianę. Jedynie bowiem wykorzystanie nieruchomości w tej dacie na cele, dla których można zastosować stawkę 1% uzasadnia uwzględnienie wniosku powoda. Podkreślić przy tym należy, iż w przypadku budowy na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste budynku mieszkalnego brak jest wskazania jednego konkretnego momentu, od kiedy można mówić o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości na cele mieszkaniowe. Również orzecznictwo w tym przedmiocie nie jest jednoznaczne, albowiem

w zależności od okoliczności sprawy moment ten ustalano najwcześniej jako dzień wydania pozwolenia na budowę a najpóźniej jako dzień wydania pozwolenia na użytkowanie budynku. W ocenie sądu orzekającego w niniejszej sprawie biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji, uzyskane decyzje oraz wykonane już prace wiązanie trwałej zmiany sposobu korzystania tylko i wyłącznie z okolicznością uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, jak żądał tego pozwany, jest nieuzasadnione. Zdaniem sądu o zmianie takiej można bowiem mówić już z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia na gruncie prac zmierzających do wybudowania na nim budynku mieszkalnego. Takie stanowisko zostało przyjęte także w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2009r., I CSK 109/09 (...) 2011, nr 3, s. 84) oraz z dnia 22 kwietnia 2010r., V CSK 357/09 (OSNC 2010, nr 11, poz. 152) oraz z dnia 22 marca 2012r., IV CSK 333/11 (OSNC 2012/11/132). W ocenie sądu sama decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy nawet wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego daje jedynie możliwość określonego sposobu korzystania z nieruchomości. Wydanie samego aktu nie jest bowiem zdaniem sądu równoznaczne z przyjęciem, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania. Jeżeli jednak po wydaniu decyzji następuje jej realizacja, to w ocenie sądu okoliczności te mogą powodować i prowadzić do uznania, iż nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i to w sposób trwały. Podkreślić należy, iż w rozpoznawanej sprawie na dzień złożenia wniosku o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zostały wydane wszelkie decyzje administracyjne pozwalające na rozpoczęcie prac budowlanych. Powód dokonał również przygotowania nieruchomości poprzez usunięcie i rozbiórkę wcześniejszych zabudowań. Co więcej rozpoczął także prace bezpośrednie w celu wybudowania obiektu, gdyż w lipcu 2011r. wykonał obrys budynku, a w 2012r. był zrobiony wykop i rampa wjazdowa na dno wykopu. W ocenie Sądu dodatkowym istotnym elementem oceny stanu faktycznego jest okoliczność, iż brak było jakichkolwiek podstaw do uznania, iż dalsza realizacja tej inwestycji miałaby zostać wstrzymana, zaprzestana czy zmieniona na inwestycję o charakterze niemieszkalnym. Wręcz przeciwnie jak wynika z obecnie posiadanych informacji budynek został wybudowany zgodnie z pierwotnym projektem zakładającym jego mieszkalny charakter, a w czerwcu 2015r. został oddany już do użytku. Oczywiście sąd oceniając zasadność pozwu opiera się na pracach, które zostały wykonane do grudnia 2012r. jednak mając na względzie, iż wykonanie inwestycji o takich rozmiarach wymaga szeregu uzgodnień, badań i analiz to w ocenie sądu wykonanie wykopu i rozpoczęcie faktycznych prac przy jednoczesnym braku podstaw do powzięcia wątpliwości, iż cały wcześniejszy etap procesu inwestycyjnego został przeprowadzony w celu wprowadzenia fałszywego przekonania, iż nie zostanie zrealizowana inwestycja o przeznaczeniu jak w dokumentacji projektowej i administracyjnej, świadczy, iż niewątpliwie sporny grunt był już wykorzystywany na cele mieszkaniowe, gdyż wznoszony był na nim budynek o takim charakterze. Ponadto, budowa ta przebiegała bez zbędnych przerw i została zrealizowana w terminie.

W konsekwencji zdaniem sądu trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła już w chwili rozpoczęcia budowy, aczkolwiek ocena tego stanu możliwa była dla pozwanego głównie na podstawie specyfiki dokumentacji i rodzaju prac budowlanych na początkowym ich etapie. Już wtedy bowiem, przystępując do pierwszych prac budowlanych zgodnych jednak z wcześniej uzyskaną dokumentacją, rozpoczęto wykorzystywanie gruntu na cele mieszkaniowe, co oczywiście nie prowadzi do wniosku, iż charakter tej inwestycji nie może ulec zmianie. Oddanie budynku do użytku nie oznacza bowiem, iż nie można następnie zmienić charakteru wybudowanych lokali, a tym samym i sposobu korzystania z nieruchomości. Podkreślić jednak należy, iż zmiana charakteru budynku nie następuje jedynie poprzez zmianę woli inwestora, czy złożenie wniosku do urzędu, albowiem konieczne jest spełnienie innych wymagań przewidzianych odrębnymi przepisami, co jak wskazał M. P. w przypadku spornej inwestycji byłoby kłopotliwe z uwagi m.in. na konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla klientów oraz wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej i wiązałyby się z koniecznością przebudowy.

Z tych też względów w ocenie sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie, albowiem powód wykazał, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania ze spornej nieruchomości w 2012r. Z uwagi jednak na podział spornej nieruchomości i rozwiązanie w dniu 25 czerwca 2015r. umowy użytkowania wieczystego co do działki (...) sąd na podstawie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w pkt. I wyroku zmienił stawkę procentową opłaty rocznej w tytule użytkowania wieczystego z 3% na 1% w odniesieniu do działki (...) o powierzchni 2593 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 7 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) na czas trwania użytkowania

wieczystego, zaś w pkt. II wyroku w stosunku do działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) jedynie do dnia 25 czerwca 2015r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (D.U.02.163.1349 ze zm.) i uznając, iż pozwany przegrał postępowanie w pkt. III wyroku zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 3377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na które składa się opłata sądowa od pozwu (960 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (2.417 zł).