

Sygn. akt I ACa 1264/17

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Andrzej Struzik (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z o.o. spółki komandytowej w B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 maja 2017 r. sygn. akt I C 1257/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Andrzej Struzik

**Sygn. akt I ACa 1264/17**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 maja 2018 roku Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że dokonane przez stronę pozwaną Skarb Państwa – Starostę (...) stronie powodowej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej w B. pismem z dnia 19 listopada 2015 r. wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej wT., gmina K., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...) z wysokości 1% do 3% począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. jest nieuzasadnione oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 9.609 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji wskazał, że strona powodowa, kwestionując wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poddała, że strona pozwana dokonując tego wypowiedzenia powoływała się na dokonanie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w związku z uzyskaniem przez stronę powodową – użytkownika wieczystego pozwolenia na budowę inwestycji na tej nieruchomości i trwałe wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej, gdy tymczasem uzyskane wyłączenie dotyczy jedynie części nieruchomości tj. powierzchni 6,9049 ha, podczas gdy całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi 14,97 ha. Nadto użytkownik wieczysty ma dopiero zamiar doprowadzenia do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, jednak zmiana taka jeszcze nie nastąpiła, gdyż budowa (...)Centrum Logistyki na tej nieruchomości jeszcze się nie zakończyła.

Sąd I instancji wskazał następujące okoliczności bezsporne w sprawie:

Działka ewidencyjna nr (...) w miejscowości T. ma powierzchnię 14,97 ha i jest objęta księgą wieczysta nr (...). Stanowi własność Skarbu Państwa i jest oddana w użytkowanie wieczyste stronie powodowej. Ostateczną decyzją z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie znak (...)Starosta (...) zezwolił stronie powodowej na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej części terenu tej działki o pow. 6,9049 ha. W dniu 14 czerwca 2016 r. Starosta (...) wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie sygn. akt (...). Orzeczeniem tym samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że zmiana stawki procentowej z 1 na 3% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości dokonana wypowiedzeniem z dnia 19 listopada 2015 r. jest niezasadniona.

Nadto sąd I instancji ustalił, że roboty budowlane przy inwestycji pod nazwą (...)Park Logistyczny z zagospodarowaniem terenu, układem dróg wewnętrznych, infrastruktura techniczną, linia zasilająca m.in. na działkę (...) zakończyły się w dniu 8 stycznia 2016 r.

Sąd I instancji stwierdził, że zaoferowany dowód z operatu szacunkowego jest nieprzydatny do poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie, gdyż z treści dziennika budowy jednoznacznie wynika, kiedy budowa została ukończona, a tylko ta okoliczność ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

W swych rozważaniach prawnych sąd I instancji odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 19 maja 2010 r. I CSK 591/09, stosownie do którego trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości - w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, następuje w wyniku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości, wskazując, że pogląd ten stał się podstawą orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a on pogląd ten podziela. Skoro z dziennika budowy wynika, że budowa zakończyła się 8 stycznia 2016 roku, to jest tak po dacie wypowiedzenia wysokości opłaty, jak i po dniu 1 stycznia 2016 r., od którego nowa stawka opłaty miała obowiązywać, zaś strona pozwana nie udowodniła, że dla wzniesionego na nieruchomości obiektu została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, to nie zmienił się dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, gdyż strona powodowa z obiektu korzystać nie może. Tzw. „odrolnienie” części nieruchomości nie ma w sprawie znaczenia, gdyż nie doprowadziło ono do zmiany faktycznego sposobu korzystania z gruntu. W konsekwencji nie została spełniona przesłanka z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, co czyni przedwczesnym, a w konsekwencji bezskutecznym, wypowiedzenie wysokości opłaty.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd powołał przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

- naruszenie art. 73 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić tylko i wyłącznie w momencie wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanego obiektu;

- naruszenie art. 73 ust. 1 pkt 3a i 5 poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że dla przedmiotowej nieruchomości wysokość stawki procentowej, jaka powinna od dnia 1 stycznia 2016 r. obowiązywać, to 1% zamiast 3%.

W konkluzji skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że od 1 stycznia 2016 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T., gmina K., składającej się z działki ewidencyjnej (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), powinna wynosić 3% oraz zasądzenia od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, jakkolwiek podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej określanej jako „u.g.n.”) jest trafny.

Fakty stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku, tak w zakresie powołanym w jego uzasadnieniu jako bezsporny, jak i w zakresie objętym ustaleniami sądu I instancji, nie zostały przez apelującego zakwestionowane, stąd Sąd Apelacyjny ustalenia te akceptuje i przyjmuje je za podstawę swego orzeczenia. Wyraźnie zaakcentować należy bezsporny fakt, że cała nieruchomość ma powierzchnię 14,90 ha, natomiast decyzją z dnia 9 marca 2015 r. Starosta (...) zezwolił na trwale wyłączenie z produkcji rolnej części tej nieruchomości o powierzchni 6,9049 ha. Nadto powołać trzeba bezsporną pomiędzy stronami treść wypowiedzenia wysokości stawki rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które w uzasadnieniu odwoływało się do decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej stronie powodowej zezwolenia na budowę na tej (...) Centrum Logistyki oraz ww. decyzji o zezwoleniu na trwale wyłączenie z produkcji rolnej części nieruchomości i wywodziło stąd oraz z faktu prowadzenia prac budowlanych wniosek, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd I instancji w istocie ograniczył się do zbadania kwestii, czy została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu wzniesionego przez stronę powodową na nieruchomości pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym uznając, że brak takiej decyzji przesądza o braku podstaw do zastosowania trzyprocentowej stawki opłaty rocznej. Tymczasem taki pogląd jest wadliwy. Przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. nie wymienia wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu jako przesłanki zmiany procentowej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Przepis ten stanowi, że przesłanką taką jest trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, pozostawiając właściwym organom ocenę, czy zaistniałe okoliczności faktyczne pozwalają uznać, że taka trwała zmiana nastąpiła. Tak Samorządowe Kolegium Odwoławcze, jak i następnie Sąd Okręgowy, odwołały się do poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r. I CSK 591/09, iż trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu powołanego przepisu, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, następuje w wyniku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości. Pogląd ten wyrażony został w konkretnej sprawie, będącej wówczas przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy i nie ma waloru uniwersalnego. W szczególności chodziło wówczas o rozstrzygnięcie, czy do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zastosowanie powinna mieć jednoprocetowa stawka wynikająca z przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., czy też trzyprocentowa stawka wynikająca z przepisu art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., a to wobec wzniesienia budynku mieszkalno-biurowego, w którym zgodnie z pozwoleniem na budowę miały znajdować się lokale mieszkalne, lokale usługowe oraz garaże. Odwołując się do cytowanego poglądu sąd I instancji nie odniósł się w żaden sposób do odmiennych poglądów prawnych, zawartych w orzeczeniach Sądu Najwyższego powoływanych przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew, ignorując ich istnienie. Strona pozwana zasadnie w apelacji zarzucając naruszenie przepisu art. 73 ust. 2 u.g.n. ponownie powołała te orzeczenia Sądu Najwyższego, a to wyrok z dnia 6 listopada 2009 r. I CSK 109/09 oraz wyrok z dnia 22 marca 2012 r. IV CSK 333/11. W pierwszym z nich Sąd Najwyższy stwierdził, że przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego, a decyzje

o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, czy pozwoleniu na użytkowanie budynku mogą być tylko jednym z elementów, które ułatwiają tę ocenę. W drugim z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy wskazał, że wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, przy pomocy którego można przesądzić, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały, ale należy brać pod uwagę całokształt okoliczności, a zatem tak formalne dokumenty dotyczące nieruchomości, jak i okoliczności faktyczne, a przede wszystkim zachowanie samego użytkownika. W tym drugim wyroku Sąd Najwyższy odniósł się też do poglądu powołanego przez sąd I instancji, a zawartego w wyroku z dnia 19 maja 2010 r. I CSK 591/09, wskazując na specyfikę tamtej sprawy, która uniemożliwiała ocenę przeznaczenia budynku i trwałości wynikającej stąd zmiany sposobu korzystania z nieruchomości przed zakończeniem budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Przeciwwstawił Sąd Najwyższy w tamtej sprawie sytuację w sprawie wówczas rozpatrywanej, gdy w budynku miały być tylko lokale mieszkalne stwierdzając, że podjęcie przez użytkownika na gruncie prac związanych z budową takiego budynku wskazuje, że grunt już jest wykorzystywany na cele mieszkalne. Wskazywał przy tym Sąd Najwyższy na konieczność oceny zaawansowania prac w roku, w którym użytkownik wieczysty starał się o zmniejszoną opłatę stwierdzając, że jeżeli są to planowe działania zmierzające do zakończenia budowy domu mieszkalnego, uznać należy, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu.

Wyżej przytoczona wykładnia przepisu art. 73 ust. 2 u.g.n. dokonana przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. IV CSK 333/11 jest oczywiście słuszna. W rozpoznawanej sprawie odnosiła się ona do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego prowadzącej do obniżenia procentowej stawki opłaty rocznej, nie ma jednak żadnych racjonalnych przyczyn, dla których odmiennie należałoby traktować sytuację, w której zmiana sposobu użytkowania pociąga za sobą podwyższenie tej stawki.

Trafność poglądu strony apelującej odnośnie wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n. nie może jednak doprowadzić do uwzględnienia apelacji. Niezależnie od kwestionowania, czy trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości już nastąpiła, powód zarzucał, że zmiana ta dotyczy tylko jej fragmentu, a to 6,9049 ha objętej decyzją o wyłączeniu z produkcji rolnej, podczas gdy cała nieruchomość ma powierzchnię 14,9700 ha. W wypowiedzeniu wysokości opłaty Starosta (...) w ogóle nie odniósł się do okoliczności dotyczących sposobu użytkowania części nieruchomości nie objętej decyzją o odrolnieniu, jak też nie odwołał się do celu, na jaki została nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste. Tymczasem przepis art. 72 ust. 3 u.g.n. określając wysokość stawek opłaty rocznej różnicuje je zależnie od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została w użytkowanie wieczyste oddana. Także i dający podstawę do zmiany stawki procentowej art. 73 ust. 2 u.g.n. odnosi tę zmianę do celu, na który nieruchomość została oddana. W sytuacji, gdy przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste cel nie został określony, a nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., sposób ustalenia stawki określał przepis art. 221 ust. 3 u.g.n. wskazując, że o zastosowaniu odpowiedniej stawki decyduje cel wynikający ze sposobu korzystania z nieruchomości. Zatem poprawne wypowiedzenie stawki powinno wskazywać, na jaki cel nieruchomość była przeznaczona dotychczas oraz jaki jest nowy sposób korzystania z niej. Takie wypowiedzenie będzie wystarczające, jeżeli trwała zmiana sposobu korzystania dotyczy całej nieruchomości. Przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. nie normuje wprost sytuacji, gdy zmiana sposobu korzystania w stosunku do celu określonego w umowie dotyczy jedynie części nieruchomości. Należy w tym wypadku odpowiednio stosować art. 73 ust. 1 u.g.n., który normuje sytuację oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel. Stosownie do powołanego przepisu o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej decyduje wówczas cel, który został określony jako główny. W konsekwencji w wypadku zmiany sposobu korzystania z części nieruchomości o zasadności wypowiedzenia stawki procentowej opłaty rocznej decydować będzie, czy nowy sposób korzystania z tej części stał się głównym, podstawowym sposobem korzystania z nieruchomości. Co charakterystyczne ustawa nie odwołuje się do kryterium powierzchni części nieruchomości wykorzystywanych na różne cele. Stąd powierzchnie te mogą mieć znaczenie pomocnicze dla ustalenia, który cel jest główny, nie jest to jednak kryterium decydujące, a cel ten należy określić z uwzględnieniem wszystkich okoliczności dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości.

Odnosząc te rozważania do realiów rozpoznawanej sprawy dostrzec należy, że w wypowiedzeniu stawki w ogóle nie powołano, w jaki sposób realizacja inwestycji na części powierzchni nieruchomości odnosi się do sposobu korzystania

z jej pozostałej części i czy w odniesieniu do tej części także nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, czy też jest ona wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem odpowiadającym celowi oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a jeżeli tak, to czy zmiana dotycząca tylko części nieruchomości ma charakter dominujący dla sposobu korzystania z całości nieruchomości. Nie stało się to wprawdzie przedmiotem ustaleń sądu I instancji, ale też okoliczności te nie były powoływane przez Skarb Państwa ani przy wypowiedaniu stawki opłaty, ani w toku procesu. Dokumenty, którymi sąd dysponował, nie dają dostatecznych podstaw do ustalenia tej kwestii (z dokumentów znajdujących się w dołączonych aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego można co najwyżej wysnuć wniosek, iż pierwotnym celem, na który całą nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste była działalność rolnicza). Brak natomiast podstaw do poszukiwania przez sąd z urzędu faktów i dowodów i prowadzenia stosownego dochodzenia. Ciężar wykazania okoliczności, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, uzasadniającej zmianę stawki procentowej opłaty rocznej spoczywał na pozwanym Skarbie Państwa, jako podmiocie wywodzącym z tej okoliczności skutki prawne (art. 6 k.c.). Skoro okoliczności takie nie zostały ani powołane, ani udowodnione, powództwo zasadnie oddalono.

Z powyższych przyczyn apelacja, pomimo trafności podniesionego w niej zarzutu naruszenia prawa materialnego, okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od pozwanego, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz powoda kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalonym w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Andrzej Struzik