

Sygn. akt *I ACa 406/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ewa Staniszevska

Sędziowie: Bogdan Wysocki

Małgorzata Kaźmierczak /spr./

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o. w W.*

przeciwko **Skarbowi Państwa – P. (...) zastępowanemu przez (...)**

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 15 lutego 2019 r., sygn. akt XVIII C 330/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1., 2., 3. w ten sposób, że:

a/ określoną w punkcie 1. stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej tam nieruchomości ustala od dnia 1 stycznia 2016 r.,

b/ zasądza od pozwanego na rzecz powoda 12.058 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. oddala apelację pozwanego,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 10.708 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bogdan Wysocki Ewa Staniszevska Małgorzata Kaźmierczak

--	--	--

Sygn. akt I A Ca 406/19

UZASADNIENIE

Spółka (...) sp. z o.o. – użytkownik wieczysty - wystąpił do S. w P. (dalej jako (...)) o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...) z 3% na 1% dokonana pismem Prezydenta Miasta P. z 23.12.2015r. jest nieuzasadniona. Wniosek powoda został poparty kopią decyzji Prezydenta Miasta P. z 24.01.2014r. nr (...) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z usługami i podziemnym garażem na nieruchomości przy ul. (...) w P. - na rzecz (...) SA. Nadto powód przedstawił kopie decyzji Prezydenta Miasta P. z 07.08.2015r. o przeniesieniu pozwolenia na budowę na rzecz (...) Sp.z o.o. oraz kopię dziennika budowy potwierdzającego przystąpienie do prac budowlanych.

Orzeczeniem z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie (...) wniosek powoda został oddalony. W uzasadnieniu wskazano, iż trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art., 73 ust.2 u.g.n. 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.

W dniu 24 października 2017 r. powód złożył sprzeciw od orzeczenia (...) w P. z dnia 30.05. 2017r., w którym podtrzymał dotychczasowe stanowisko zawarte we wniosku inicjującym postępowanie domagając się ustalenia, że stawka procentowa z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...), stanowiących działkę ewidencyjną nr (...) arkusz mapy (...) obręb W. o pow. 2.914m⁽²⁾ wynosi 1% - w miejsce dotychczasowej 3% - i to począwszy od 1 stycznia 2016r.

Sprzeciw powoda przekazany został do tut. Sądu w dniu 24 stycznia 2012 r. w trybie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651).

W odpowiedzi na pozew pozwany - Skarb Państwa - P. (...) - wniósł o oddalenie powództwa, a nadto o zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podtrzymał argumenty przedstawiane w toku postępowania przez (...). Skarb Państwa zaakcentował, iż nie zgadza się z argumentacją powoda, z której wynika, że do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości na cele mieszkaniowe doszło z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub też z chwilą rozpoczęcia robót.

Zaskarżonym wyrokiem z 15.02.2019r Sąd Okręgowy w Poznaniu ustalił wysokość stawki procentowej z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...), W., o pow. 2914m² , dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW (...) na poziomie 1% - w miejsce dotychczasowej stawki 3% - i to począwszy od 1 stycznia 2017r.(pkt.1) , w pozostałym zakresie powództwo oddalił(pkt.2), kosztami postępowania obciążył strony po połowie i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.329zł (pkt.3).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego.

Nieruchomość gruntowa położona w P., przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako obręb W., działka (...) o powierzchni 0,2914 ha, , dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa .

Dla wskazanej nieruchomości ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu, które na podstawie umowy sprzedaży z 11 czerwca 2015 r. i 13.07.2015r. nabyte zostało przez powoda. Dotychczasowa opłata roczna określona była w oparciu o wartość rynkową nieruchomości przy wykorzystaniu stawki 3% wartości gruntu.

W dniu 12 listopada 2015r. użytkownik wieczysty – powód – wystąpił do właściciela nieruchomości z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w związku z trwałą zmianą jej użytkowania argumentując, że na nieruchomości powódka rozpoczęła inwestycję w postaci budynku wielomieszkaniowego w oparciu o decyzje nr (...) z 24.01.2014r. – pozwolenie na budowę. Wobec odmowy uwzględnienia wniosku zaprezentowanej w piśmie z

dnia 5 stycznia 2016r., powód w piśmie z 3 lutego 2016r. skierował tożsamy wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Decyzją nr (...) z dnia 24 stycznia 2014r. P. (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na (...) SA w zakresie pobudowania na ul. (...) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą.

Decyzją z dnia 7 sierpnia 2015r. P. (...) w sprawie (...) przeniósł ostateczną decyzję własną pozwolenia na budowę z 24.01.2015r. nr (...) dla ww. inwestycji na rzecz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.. Dziennik budowy dla opisanej inwestycji został wydany 31 sierpnia 2015r.

Pierwszy wpis w dzienniku budowy dotyczył daty 02.09.2015r. i obejmował oświadczenie o przejęciu obowiązków kierownika budowy, nastąpiło protokolarne przejęcie placu. Wszystkie wpisy obejmujące okres od 02.09.2015r. do 31.12.2015r. dotyczyły prac porządkowych na terenie oraz prac zbrojeniowych i fundamentowych. Proces inwestycyjny przebiegał bez przerw, w dzienniku budowy zawarte zostały adnotacje i oświadczenia kierowników oraz inspektorów nadzoru, wpisy miały charakter niemal codziennych uwag dotyczących zrealizowanych prac budowlanych.

Jednocześnie w mediach powód rozpoczął akcję promocyjną i marketingową dotyczącą realizowanej inwestycji i oferowanych do sprzedaży lokali, jakie miały powstać w przyszłości. Między innymi w dniu 24 września 2015r. skierowane zostało zamówienie do firmy (...) sp. z o.o. o wykonanie ośmiu animowanych banerów do kampanii (...). Powód uczestniczył również w W. (...) w dniach 12-13.09.2015r., gdzie miał swoje stanowisko wystawiennicze. Inwestycja była szeroko reklamowana w mediach społecznościowych i w Internecie. Umowy w tym zakresie zawierane były w drugiej połowie 2015r. Dalsza działalność marketingowa była kontynuowana w 2016r. W przygotowanym przez powoda prospekcie informacyjnym wskazano termin realizacji inwestycji w okresie od 02. września 2015r. do 22 czerwca 2017r.

W dniu 30.09.2015r. powód skierował do mBanku wnioski o otwarcie mieszkaniowego rachunku powierniczego dotyczącego ww. inwestycji dewelopera. Umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr (...) została zawarta 23.12.2015r. Na zlecenie powoda przygotowany został raport z oceny przedsięwzięcia deweloperskiego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą. Raport nosił datę 27.10.2015r. i był podpisany przez J. J.. Wykonawcą inwestycji była firma (...), która wystawiała na rzecz powoda faktury i tak:

- faktura z dnia 30.12.2016r. nr (...) obejmowała prace budowlane zgodnie z umową z 26.08.2015r. oraz protokołem zaawansowania robót nr (...) i opiewała na kwotę 2.126.038,71zł terminem płatności do 29.01.2017r.

- faktura z dnia 04.01.2016r. nr (...) obejmowała prace budowlane zgodnie z umową z 26.08.2015r. oraz protokołem zaawansowania robót nr (...) i opiewała na kwotę 1.137.890,41zł z terminem płatności do 03.02.2016r.

W dniu 29.12.2015r. powód zawarł z klientem pierwszą umowę deweloperską w trybie przepisów ustawy z 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz umowę przedwstępną sprzedaży. Notarialna umowa dot. ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu, umowa przeniesienia na nabywcę własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej, umowa sprzedaży, ustalenia sposobu korzystania oraz ustanowienia służebności została zawarta 23.10.2017r. W 2016r. powód zawarł kilkadziesiąt umów deweloperskich, podobnie w 2017r.

Decyzją z dnia 25.08.2017r. P. (...) wykonując zadania z zakresu administracji rządowej wypowiedział powodowi dotychczas obowiązującą stawkę procentową w wysokości 3% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oferując przyjęcie nowej stawki w wysokości 1% - w kwocie 59.320,30zł z tym zastrzeżeniem, że nowa opłata miała obowiązywać począwszy od 1 stycznia 2018r. Podjęta decyzja wywołana została wnioskiem powoda z 19.07.2017r. w ww. sprawie. Decyzją Powiatowego Inspektoratu (...) nr (...) z 19 maja 2017r. udzielono użytkownikowi wieczystemu

pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. (...) w P..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, iż w myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowo kwestię pobierania opłat reguluje art. 71 i następnie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t. ze zm., dalej zw. u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty w postaci pierwszej oraz dalszych rocznych. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wysokość opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Zgodnie z treścią art. 72 ust. 2 u.g.n. w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Aktualizacja opłaty rocznej odbywa się w trybie art. 77 u.g.n. i pozostaje uzależniona od zmiany wartości nieruchomości ustalonej na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego. Aktualizacja może być dokonywana przy tym nie częściej aniżeli raz w roku (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Dokonuje się jej poprzez wypowiedzenie dotychczasowej opłaty przez właściciela zawierające jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty (art. 78 u.g.n.). Wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna zakłada stosowny termin do jej zakwestionowania przez drugą stronę łączącej strony umowy – użytkownika wieczystego, który wynosi 30 dni (art. 78 ust. 2 u.g.n.). użytkownik wieczysty jest zatem uprawniony do złożenia we wskazanym terminie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do S. (...) właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie (...) wydane na skutek złożenia wniosku ma charakter ustalający.

Jednocześnie orzeczenie (...) kończy etap procedury administracyjnej w prowadzonym postępowaniu. Od wskazanego orzeczenia nie przysługuje bowiem odwołanie, jednakże, zarówno użytkownik wieczysty jak i właściciel nieruchomości, mogą wnieść sprzeciw otwierający drogę procedury cywilnej przed sądem powszechnym. Dopuszczalność drogi sądowej w sporze pomiędzy Skarbem Państwa bądź oznaczoną jednostką samorządu terytorialnego będącą właścicielem gruntu, a użytkownikiem wieczystym tego gruntu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego uregulowana została w art. 80 ust. 1 zd. 2 u.g.n. W myśl powołanego przepisu, w razie wniesienia sprzeciwu (w terminie 14 dni)(...) przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. W tej sytuacji wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Na tym etapie przedmiotem rozpoznania przed sądem orzekającym jest ustalenie, czy zaktualizowały się przesłanki do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Skutkiem wniesienia sprzeciwu jest jednocześnie zniesienie wszelkich skutków postępowania przed (...).

W wyniku wniesienia sprzeciwu w niniejszej sprawie orzeczenie (...) z dnia 30 maja 2017 r. utraciło moc (art. 80 ust. 3 u.g.n.). Tym samym wniosek powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w zakresie dotyczącym stawki procentowej na poziomie 1% zastąpił pozew inicjujący niniejsze postępowanie (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez SKO, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok SN z 18.09.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 111).

W prowadzonym w niniejszej sprawie postępowaniu zasadniczy spór pomiędzy stroną powodową a pozwaną ogniskował wokół kwestii interpretacyjnych i zakresu normy prawnej zawartej w art. 73 ust.2 u.g.n. Obie strony na poparcie swoich twierdzeń przywołały szereg orzeczeń Sądów powszechnych i Sądu Najwyższego uwypuklając te tezy i argumenty, które w sposób przekonujący miały podeprzeć twierdzenia strony. Sąd Okręgowy szczegółowo zapoznał się z wszystkimi prezentowanymi poglądami prawnymi i doszedł do następujących wniosków:

W analizowanej sprawie, w oparciu o niesporne okoliczności faktyczne, sąd I instancji uznał, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Potwierdził to zresztą sam pozwany uznając 1% stawkę procentową począwszy od 1 stycznia 2018r. Problem dotyczył zatem ustalenia, czy do powyższej zmiany doszło wcześniej, a

precyzyjnie w jakim konkretnie okresie winna ta stawka obowiązywać – od 1 stycznia 2016r. jak chciałby powód, czy może od 1 stycznia 2017r.

Sąd Okręgowy dostrzegając judykacyjne różnice interpretacyjne, w pełni przychylił się do stanowiska prezentowanego przez Sąd Najwyższy w wyroku z 18.10.2017r. w sprawie II CSK 798/16. Niewątpliwie cel, na jaki została oddana nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz związany z tym sposób korzystania z niej ma znaczenie dla oceny, czy z uwagi na inny sposób wykorzystywania tej nieruchomości doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z niej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. W orzecznictwie występuje rozbieżność stanowisk w kwestii wykładni pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, jako przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do sytuacji, gdy chodzi o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości z dotychczasowego, innego niż mieszkaniowy na mieszkaniowy. Zgodnie z liberalnym poglądem, do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu dochodzi z dniem uzyskania przez użytkownika wieczystego pozwolenia na budowę (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2008 r., VI ACa 302/08, nie publ., z dnia 12 maja 2008 r., VI ACa 1282/07, nie publ. oraz z dnia 22 kwietnia 2005 r., VI ACa 998/04 nie publ.). Według innego stanowiska, trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu następuje z chwilą przystąpienia przez użytkownika wieczystego do robót budowlanych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 132, z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010 nr 11, poz. 152, z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 397/09, nie publ. i z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, nie publ.).

Reprezentowana jest też koncepcja, iż do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu dochodzi dopiero z chwilą administracyjnego dopuszczenia obiektu do użytkowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 156). W ten kierunek wykładni wpisuje się też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12, w której wyjaśniono, że ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę umożliwiającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (OSNC 2013, nr 5, poz. 56).

Zakres normatywny art. 73 ust. 2 u.g.n. w odniesieniu do pojęcia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości” nie został zdefiniowany przez ustawodawcę na użytek instytucji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Jest pojęciem nieostrym, które powinno być interpretowane w sposób elastyczny z uwzględnieniem okoliczności faktycznych danej sprawy. Jest to o tyle słuszna koncepcja, iż zakłada różnorodność mogących wariantów, których przewidzenie i objęcie obiektywnymi ramami w postaci jednolitego kryterium byłoby utrudnione. Nie jest więc możliwe wypracowanie jednego uniwersalnego, a zarazem sztywnego kryterium dla oceny zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie można opierać się wyłącznie na kryteriach formalnych, takich jak treść odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych w postaci pozwolenia na budowę, czy na użytkowanie budynku po zakończeniu budowy, względnie tylko na kryteriach faktycznych, jak np. przystąpienie do budowy, czy określony stopień zaawansowania prac budowlanych, bowiem w świetle przepisów ustawy - Prawo budowlane oczywistym jest, że nawet faktyczne zakończenie budowy budynku wielomieszkaniowego, nie będzie mogło zostać zakwalifikowane jako trwała zmiana w rozumieniu tego przepisu, o ile wcześniej inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Co istotne, ustawodawca nie uzależnił przyjęcia tej przesłanki od wydania przez odpowiedni organ ostatecznej decyzji administracyjnej, czy orzeczenia sądowego potwierdzających fakt trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Wymienione kryteria formalne i faktyczne nie są również wystarczająco precyzyjne, mają charakter stopniowalny i niekiedy są ze sobą powiązane. Oba kryteria należy jednak brać pod uwagę łącznie w tym znaczeniu, że do przyjęcia, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nie jest wystarczające uzyskanie pozwolenia na budowę (kryterium formalne), czy też jedynie przystąpienie do budowy (kryterium faktyczne) po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Chodzi więc o stosowanie kryterium mieszanego o charakterze formalno - faktycznym. Trzeba bowiem zwrócić uwagę na konieczność rozróżnienia na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcia oddania nieruchomości na cel mieszkaniowy, który jest wskazany w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 239 § 1 k.c. w zw.

z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.) i pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana (art. 73 ust. 2 u.g.n.). O ile bowiem określenie w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste celu mieszkaniowego ma charakter prawotwórczy i od chwili powstania użytkowania wieczystego lub jego przeniesienia obowiązuje stawka opłaty rocznej implikowana tym celem, o tyle trwała zmiana sposobu korzystania, powodująca zmianę celu niemieszkaniowego, na który nieruchomość została oddana, na cel mieszkaniowy, jest określeniem faktycznym, tzn. do takiej identyfikacji nie jest wystarczające jedynie wykonywanie robót budowlanych. Ważny z tego punktu widzenia jest efekt tych robót w postaci budynku jako obiektu budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 u.p.b.). W istocie rozpoczęcie budowy budynku wielomieszkaniowego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cel niemieszkaniowy stanowi dopiero etap wstępny, poprzez który użytkownik wieczysty zmierza do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Z drugiej strony wymaganie uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku jako podstawy do ubiegania się przez użytkownika wieczystego o zmianę stawki procentowej uznać należy za zbyt restrykcyjne i sztywne, tym bardziej, że jak wspomniano, ustawodawca nie uzależnił zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania od wydania tego rodzaju decyzji (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Oczywiście może się tak zdarzyć, że tego rodzaju decyzja będzie miała w tej materii znaczenie (np. przy legalizacji samowoli budowlanej, czy w przypadku, gdy w toku realizacji inwestycji budowlanej doszło do wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę - art. 37 ust. 1 - 3 u.p.b.).

Powyższe pokazuje, iż dokonując wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n. nie można poprzestać wyłącznie na wykładni językowej pojęcia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste”, ale należy też odwołać się do wyników wykładni systemowej (wybudowanie budynku musi poprzedzić istnienie ważnej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz wykładni funkcjonalnej i teleologicznej, zwłaszcza gdy wieczysty użytkownik zawarł tzw. umowy deweloperskie z przyszłymi nabywcami lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że do zaistnienia przesłanki uzasadniającej zmianę stawki procentowej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. nie jest wystarczająca sama zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, lecz musi ona być trwała. Kwalifikacja tej zmiany jako trwałej jest więc istotną wskazówką interpretacyjną.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych zgromadzonych w toku niniejszego postępowania, w szczególności stan zaawansowania robót budowlanych oraz wielość podpisanych umów deweloperskich, które ostatecznie miały spowodować skutek zasadniczy, a mianowicie fakt zamieszkania osób w nowo wybudowanych lokalach Sąd Okręgowy uznał, iż do trwałej zmiany o jakiej mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. doszło z końcem 2016r. i nowa zmniejszona stawka procentowa w wysokości 1% winna obowiązywać strony począwszy od 1 stycznia 2017r. Data, na którą powoływała się strona powodowa tj. 01.01.2016r. z racji na stan realizowanej inwestycji była zbyt odległa dla czynienia zasadnych ustaleń, że doszło już w tym momencie do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości – na tę datę bowiem na terenie nieruchomości realizowana była inwestycja budowlana i w taki właśnie sposób nieruchomość była wykorzystywana. Była ona objęta swoistym zamiarem inwestycyjnym powodowej spółki ukierunkowanym na określony cel finansowy zmierzający w niedalekiej przyszłości do sprzedaży budowanych lokali mieszkalnych.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Obie strony zostały kosztami obciążone po połowie albowiem sąd połowicznie podzielił stanowiska zarówno powoda, jak i pozwanego.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wniosły obie strony.

Pozwany zaskarżył wyrok częściowo co do pkt.1 i 3 zarzucając naruszenie:

1/ art. 81 ust. 4 i 5 w związku z art. 73 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż możliwe jest ustalenie jako daty od której obowiązuje nowa stawka opłaty rocznej za użytkowanie

wieczyste gruntu innego dnia niż dzień 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał zmiany stawki,

2/ art. 73 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204), poprzez przyjęcie, że do dnia 1 stycznia 2017 r. doszło w okolicznościach niniejszej sprawy do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana,

3/ art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. w zw. z art. 32 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 roku o P. (...) (dalej jako: „ustawa o (...)”) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące błędnym pominięciem wyodrębnienia (z pozostałych kosztów procesu) rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego należnych Skarbowi Państwa – (...) sprawującej zastępstwo procesowe pozwanego.

Powołując się na powyższe zarzuty wniósł o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa – (...) kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji według norm przepisanych,

2/ zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa ~ (...) według norm przepisanych.

Powód domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg. norm przepisanych

Powód zaskarżył wyrok w części –co do pkt.2 . Apelujący zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018. (...).t z późn. zm.) w związku z art. 72 ust. 3 punkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że:

wraz z końcem 2015 r. nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania, o jakiej mowa w art, 73 ust. 2 u.g.n. pomimo ustalonego w postępowaniu dowodowym stopnia zaawansowania robót budowlanych, wielości podpisanych umów deweloperskich, działań promocyjnych i reklamowych oraz działań przygotowawczych dla realizacji inwestycji (przygotowanie prospektu informacyjnego, zawarcie umowy z bankiem w zakresie umowy rachunku powierniczego, uzyskanie pozwolenia na budowę, decyzji W-Z, pozyskanie projektu budowlanego, dokonanie uzgodnień), które ostatecznie miały spowodować skutek zasadniczy, a mianowicie zamieszkania osób w nowo wybudowanych lokalach, co bezwzględnie przesądza o przyjęciu, że do trwałej zmiany, o jakiej mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. doszło już z końcem 2015 roku, wobec czego stawka 1% winna mieć zastosowanie do opłaty już od 1.01.2016 roku.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części i ustalenie że wysokość stawki procentowej z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr. (...), W., o pow. 2914 m.kw., dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi KW (...) na poziomie 1% - w miejsce dotychczasowej stawki 3% - i to począwszy od 1 stycznia 2016 roku oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa- (...)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się uzasadniona, natomiast apelacja pozwanego była bezzasadna.

Spór w rozpoznawanej sprawie koncentruje się na wykładni przepisu art. 73 ust.2 ustawy z 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami, a ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny jest bezsporny i przyjęty przez Sąd Apelacyjny za własny.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd powoda wyrażony na rozprawie apelacyjnej, że wykładnia przepisu art. 73 ust.2 ustawy z 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami, winna uwzględniać zmianę tej ustawy dokonaną ustawą z 13.06.2019r o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019r.,poz.1309), na mocy której został wprowadzony art. 73ust.2b. Nowy przepis art. 73 ust.2b umożliwia złożenie wniosku o zmianę celu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezależnie od tego czy zaszła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli zmianę taką uzasadniają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, zgłoszenie budowy lub przebudowy, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bądź uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Kierując się wykładnią systemową i funkcjonalną uznać należy, że o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości , powodującej zmianę celu , na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste można mówić już z chwilą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, a nie dopiero, jak chce tego pozwany, z chwilą wybudowania budynku i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Przyjęcie tego ostatecznego poglądu prowadziło do rażącej nierówności w traktowaniu użytkowników wieczystych , bowiem użytkownicy dysponujący np. decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogliby ubiegać się o zmianę stawki , natomiast użytkownicy dysponujący decyzją o pozwoleniu na budowę i realizujący budowę budynku mieszkalnego przeznaczonego na cele mieszkaniowe mogliby ubiegać się o zmianę stawki dopiero po zakończeniu realizacji inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Niewątpliwie zaś z chwilą uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego korzystanie z gruntu następuje trwale na cele mieszkaniowe.

Rację ma zatem powód wskazując w apelacji, że do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowego gruntu w rozumieniu art. 73 ust.2 u.g.n. doszło już z końcem 2015r, na co wskazują ustalone przez Sąd Okręgowy i podejmowane przez powoda czynności począwszy od nabycia prawa użytkowania wieczystego w dniu 13. 07. 2015 i uzyskania na jego rzecz pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, a polegające na podjętych działaniach reklamowych i promocyjnych, działaniach przygotowawczych do realizacji inwestycji, zawarciu pierwszych umów deweloperskich, zrealizowaniu prac budowlanych do zakończenia stanu „0”, jako, że świadczą o trwałej zmianie i wykorzystaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe.

W świetle powyższego w myśl przepisu art.72 ust.3 pkt4 w zw. z art. 81 ust.1 pkt.4 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka 1% winna mieć zastosowanie do opłaty już od 01.10.2016r .

Z tych względów zaskarżone orzeczenie podlegało z mocy art. 386§1k.p.c. zmianie poprzez ustalenie 1% stawki opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości począwszy od 01.01. 2016r ,zgodnie z żądaniem powoda.

Zmiana wyroku skutkowałą zmianą orzeczenia o kosztach procesu, którymi obciążono pozwanego w całości jako stronę przegrywającą sprawę na podstawie art. 98§1 i3 k.p.c. Na zasądzone koszty złożyły się : opłata od pozwu w kwocie 6658zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 5400zł obliczone stosownie do §2ust.6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1667).

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała z mocy art. 385k.p.c. oddaleniu.

Z uwagi na uwzględnienie roszczenia powoda w całości i dokonanie zmiany stawki opłaty za użytkowanie wieczyste począwszy od 01.01.2016r tj. od daty zgodnej z zastępującym pozew wnioskiem powoda, ocena zasadności zarzutu naruszenia art. 81 ust.4 i5 w zw. z art. 73ust2 u.g.n. okazała się bezprzedmiotowa.

Nieuzasadniony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 73 ust2 u.g.n. w zakresie sformułowanym w apelacji z przyczyn omówionych przy analizie apelacji powoda, co nie wymaga ich ponownego przytaczania.

Zasadny był natomiast zarzut naruszenia art.98§1k.p.c w zw. z art. 99k.p.c. oraz art. 100k.p.c. w zw. z art. 32 ust.1 i3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej poprzez brak wyodrębnienia przez Sąd I instancji z kosztów procesu rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego należnych Skarbowi Państwa- Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, jednak z uwagi na wynik sprawy, po zmianie dokonanej przez Sąd Apelacyjny, zarzut ten nie mógł skutkować zmianą rozstrzygnięcia o kosztach w zakresie wnioskowanym przez pozwanego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i3 k.p.c. w zw. z art.391§1k.p.c. Na zasądzone koszty złożyły się : opłata od apelacji w kwocie 6658zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 4050zł obliczone stosownie do §10 ust.1 pkt.2 w zw. z §2ust.6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1667), przy uwzględnieniu, że w przypadku gdy apelację wniosły obie strony, to wówczas wynik postępowania apelacyjnego na potrzeby rozstrzygnięcia o kosztach należy ustalać łącznie a nie dla każdej z apelacji z osobna, jako że postępowanie apelacyjne jest tylko jedno, niezależnie od tego czy wyrok sądu I instancji zaskarżyły obie strony , czy tylko jedna z nich.

Bogdan Wysocki Ewa Staniszevska Małgorzata Kaźmierczak