

Sygn. akt *I ACa 766/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia: Maciej Rozpędowski

Sędziowie: Małgorzata Goldbeck-Malesińska

Małgorzata Kaźmierczak (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

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

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 5 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 1555/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1. a) i b) oraz w punkcie 3 w ten sposób, że:

a) określoną w punkcie 1 a) i b) stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanych tam nieruchomości ustala od dnia 1 stycznia 2018 roku;

b) zasądza od pozwanego na rzecz powoda 25.290 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 22.573 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Goldbeck – Malesińska Maciej Rozpędowski Małgorzata Kaźmierczak

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 05.06.2019r Sąd Okręgowy w Poznaniu ustalił, iż wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu P., arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. księga wieczysta KW nr (...) wynosi 1% - począwszy od dnia 01 stycznia 2019r. , nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu P., arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. księga wieczysta KW nr (...) wynosi 1% - począwszy od dnia 01 stycznia 2020r. , oddalił powództwo w pozostałym zakresie, koszty procesu wzajemnie zniósł.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego.

Powód B. I. (...) z.o.o. z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, położonych w P. przy ul. (...) obejmujących działki gruntu o numerach:(...) z obrębu (...) P., dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...) z obrębu (...) P., dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...). W dacie objęcia ww. działek w użytkowanie wieczyste przez powoda na nieruchomości usytuowane były budynki przemysłowe. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższych działek gruntu liczona była w oparciu o stawkę procentową w wysokości 3% wartości nieruchomości. Nabywając przedmiotowe grunty w użytkowanie wieczyste powodowa spółka deweloperska planowała wybudowanie na ich terenie kompleksu budynków mieszkalnych przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

W dniu 9 grudnia 2015 r. Prezydent Miasta P. na wniosek strony powodowej wydał decyzję nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę w P. przy ul (...) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i garażami podziemnymi, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku rektyfikatorni na funkcję mieszkalno-usługową oraz przebudowę i zmianę sposobu użytkowania zbiornika spirytusu na funkcję usługowo-mieszkalną.

W dniu 30 grudnia 2015 r. decyzja o pozwoleniu na budowę uprawomocniła się.

W kwietniu 2016 r. na mocy decyzji dotyczącej pozwolenia na rozbiórkę (...) z dnia 17 lipca 2015 r. na terenie spornej nieruchomości rozpoczęto roboty rozbiórkowe obiektów magazynu, aparatorowni i kotłowni. Następnie na mocy decyzji o pozwolenie na rozbiórkę (...) z dnia 2 października 2015 r. rozpoczęto roboty rozbiórkowe obiektu magazynowego na rampie i budynku wagi. W maju 2016 r. rozpoczęto budowę (prace przygotowawcze i wyburzeniowe). W czerwcu 2016 r. na podstawie decyzji- pozwolenia na rozbiórkę (...) z dnia 17 lipca 2015 r. zakończono roboty rozbiórkowe obiektów magazynu, aparatorowni i kotłowni wraz z fundamentami. Następnie na podstawie decyzji- pozwolenia na rozbiórkę (...) z dnia 2 października 2015 r. zakończono roboty rozbiórkowe obiektu magazynowego na rampie i budynku wagi wraz z fundamentami. W dniu 31 sierpnia 2016 r. rozpoczęto prace polegające na wykonaniu tzw. wykopów zasadniczych. W dniu 28 września 2016 r. rozpoczęto prace polegające na wzmocnieniach gruntów realizowanych. W dniu 20 października 2016 r. powód podpisał umowy z generalnym wykonawcą robót budowlanych- konsorcjum (...) S.A./E. (...) Sp. z o.o. W dniu 27 października 2016 r. został przejęty placu budowy przez generalnego wykonawcę. W dniu 7 listopada 2016 r. rozpoczęto prace budowlane polegające na zabezpieczeniu tzw. wykopu realizowanego. Na podstawie decyzji z dnia 8 listopada 2016 r. dokonano podziału działki nr (...) położonej przy ul. (...) w P. na działki nr (...).W kwietniu 2017 r. zakończono wykopy zasadnicze. W lipcu 2017 r. nastąpiło przekazanie ostatniej działki pod realizację płyty dennej. W dniu 5 października 2017 r. rozpoczęto wzmocnienia gruntu w obiekcie historycznym. W dniu 8 listopada 2017 r. zakończono prace polegające na wzmocnieniach gruntu. W dniu 5 lipca 2018 r. zakończono zabezpieczenia wykopu, zrobiono demontaż grodziec stalowych. W dniu 18 września 2018 r. nadano numerację porządkową dla budynku A (ul. (...)) i budynku B (B. 2). Na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu P., arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. księga wieczysta KW nr (...) (budynek A) przeprowadzono następujące prace budowlane:- w dniu 27 października 2016 r. nastąpiło przejęcie placu budowy - z poleceniem rozpoczęcie robót;- w dniu 29 września 2017 r. wykonano strop nad kondygnacją -1 - poziom "o" zero;- w dniu 7 marca 2018 r. wykonano strop nad kondygnacją 3 części nadziemnej, tj. drugim piętrem;- w dniu 21 czerwca 2018 r. wykonano konstrukcję dachu budynku - stan surowy otwarty;- w dniu 12 grudnia 2018 r. zakończono roboty tynkarskie (wykonanie tynków bez ościeży, szachtów instal., obróbek bruzd instal. oraz części wspólnych); - w dniu 20 marca 2019 r. decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. nr (...) wydano pozwolenie na użytkowanie budynku A. Na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu P., arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. księga wieczysta KW nr (...)(budynek B) przeprowadzono następujące prace budowlane:- w dniu 27 października 2016 r. nastąpiło przejęcie placu budowy - z poleceniem rozpoczęcie robót;- w dniu 22 czerwca 2018 r. wykonano strop nad kondygnacją -1 - poziom "o" zero;- w dniu 16 sierpnia 2018 r. wykonano

strop nad kondygnacją 2 części nadziemnej, tj. pierwszym piętrem;- w dniu 3 września 2018 r. wykonano strop nad kondygnacją 4 części nadziemnej, tj. trzecim piętrem;- w dniu 8 kwietnia 2019 r. budynek B znajdował się w stanie stan surowym otwartym. Dla budynku A została wykonana inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza z której wynika, iż: powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 5.982, 23 m⁽²⁾, powierzchnia lokali usługowych wynosi 227,75 m⁽²⁾, w budynku A znajduje się (...) lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Z załączonego opisu technicznego do projektu budowlanego przeznaczonego dla budynku B wynika, że: projektowana powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku B wynosi 3.908,8 m⁽²⁾ projektowana powierzchnia lokali usługowych w budynku B wynosi 253,1 m⁽²⁾, w budynku B zaprojektowano 79 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Projektowana powierzchnia garażu w budynku A po obrysie zewnętrznym ze zjazdem wynosi 3.223,98 m⁽²⁾, zaś projektowana powierzchnia garażu w budynku B po obrysie zewnętrznym ze zjazdem wynosi 1.237,4 m⁽²⁾. Aktualnie w zakresie budynku A została wydana decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. nr (...) z dnia 20 marca 2019 r., udzielająca powodowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, stanowiących część inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i garażami podziemnymi; przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku rektyfikatori na funkcję mieszkalno-usługową; przebudowę i zmianę sposobu użytkowania zbiornika spirytusu na funkcje usługowo- mieszkalną. Procedura dotycząca odbioru przez kupującego (spółki (...) sp. z o.o.) budynku A jest w trakcie realizacji. Obecnie w zakresie budynku B dla całości budynku osiągnięto stan surowy otwarty, limitowany najmniejszym zaawansowaniem prac na obiekcie historycznym.

Na części nowej - część BB zostały przygotowane lokale mieszkalne wewnątrz (w standardzie „deweloperskim”), trwają prace elewacyjne, trwają prace związane z wykończeniem balkonów (wykonano zasadnicze roboty instalacyjne), trwają prace wykończeniowe w częściach wspólnych, klatka schodowa i korytarze (zamontowano drzwi do mieszkań). W części nowej BA wykonano zasadnicze tynki (tynki są przygotowywane do malowania), trwają prace elewacyjne, trwają prace związane z wykończeniem balkonów, wykonano zasadnicze roboty instalacyjne(-trwa montaż drzwi do mieszkań). W części historycznej wykonano konstrukcję dachu, trwają roboty dachowe, realizowany jest montaż stolarki okiennej (trwają roboty instalacyjne, realizowane są roboty tynkarskie. Na terenie zewnętrznym realizowane są roboty związane z zagospodarowaniem terenu: wykonano izolacje zewnętrzne poniżej terenu i wykonano zasypki, wykonywane są formy drobnej architektury, murki, ogrodzenie.

Wnioskiem z dnia 25 sierpnia 2017 r. powodowa spółka wystąpiła z o zmianę dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornych nieruchomości z 3% na 1% motywując swój wniosek trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącą przesłankę zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za tynkowanie wieczyste gruntu. Jako trwałą zmianę spółka wskazała wydanie przez Prezydenta Miasta P. ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę Nr (...) z dnia 9 grudnia 2015 r. zezwalającego na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i garażami podziemnymi, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku rektyfikatori na funkcję mieszkalno-usługową oraz przebudowę i zmianę sposobu użytkowania zbiornika spirytusu na funkcję usługowo-mieszkalną. Powód we wniosku wskazał, że rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w maju 2016 r. Podał, że już samo uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych stanowiło podstawę dla przyjęcia stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1 %. Pismem z dnia 19 września 2017 r. nr (...), Prezydent Miasta P., działający jako prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, odmówił zmiany stawki procentowej, z 3% na 1%, opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa położonych w P., przy ul. (...) (oznaczonych geodezyjnie obręb P., arkusz mapy 07, działka nr (...) o powierzchni 0,3737 ha, zapisana w księdze wieczystej (...) i działka nr (...) o powierzchni 0,3649 ha, zapisana w księdze wieczystej (...)). Powyższą odmowę zakwestionował użytkownik wieczysty składając do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek z dnia 20 października 2017 r. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 3 % do 1 % jest nieuzasadniona. Po rozpatrzeniu sprawy na podstawie akt i przeprowadzonej rozprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie (...)w pkt. 1. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego, w pkt 2. ustaliło, że stawką procentową

opłaty rocznej jest stawka 3%. Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona powodowa złożyła sprzeciw, wnosząc o ustalenie, że odmowa przez Prezydenta Miasta P. zmiany stawki procentowej rocznej była niezasadniona odnośnie działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu (...) P., objętej księgą wieczystą numer (...) z obrębu (...) P., objętej księgą wieczystą numer (...), ze stawki w wysokości 3% na stawkę w wysokości 1%, z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z powyższych nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (por. art. 77 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n.). Stosownie do art. 81 ust. 1 powołanej ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do samorządowego kolegium odwoławczego. W tej sytuacji odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 77-80. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym (art. 81 ust. 2 u.g.n.). Przepis art. 80 ust. 1 u.g.n. stanowi, iż od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W takim przypadku wniosek o zmianę wysokości opłaty rocznej zastępuje pozew. Podkreślić należy, że w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, zaskarżone orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 2 i 3 u.g.n.) Mając na względzie treść powołanych regulacji w pierwszym rzędzie Sąd I instancji wskazał, iż przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie jest żądanie strony powodowej określone we wniosku z dnia 25 sierpnia 2017 r., który zastępuje pozew. We wniosku tym strona powodowa domagała się zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działek o numerach ewidencyjnych (...) objętej księgą wieczystą numer (...) objętej księgą wieczystą numer (...), ze stawki w wysokości 3% na stawkę w wysokości 1%, z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z powyższych nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. j. Sąd po wniesieniu przez powoda sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. rozpoznawał sprawę niejako „od nowa” w granicach zakreślonych we wniosku z dnia 25 sierpnia 2017 r. Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne). Stosownie zaś do art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. stawka procentowa za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową wynosi 1 % ceny. Stosownie do art. 73 ust. 2 u.g.n. zmiana stawki procentowej opłaty rocznej może być dokonana zawsze, jeżeli "nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości", natomiast przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n.

Na gruncie przedmiotowej sprawy istniał spór między stronami odnośnie tego, czy w okresie objętym wnioskiem (pозwem) doszło do faktycznej trwałej zmiany sposobu korzystania przez stronę powodową z nieruchomości oddanych jej w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa, powołując się na poglądy doktryny i orzecznictwa (m in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24.09.2008 r., sygn. akt VI ACA 302/08, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.11.2009 r., sygn. akt I CSK 109/09) wskazywała, iż o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości świadczą takie okoliczności jak uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę

oraz rozpoczęcie i prowadzenie przez powodową spółkę w oparciu o te decyzję inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynków mieszkalnych. Strona pozwana natomiast, podnosiła, iż z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. mamy do czynienia dopiero wówczas, gdy wydane zostały pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych wzniesionych na tej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego z powołanymi wyżej stanowiskami stron nie sposób się w pełni zgodzić. Analizując całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zdaniem Sądu niewątpliwie jednak można stwierdzić, iż strona powodowa wykazała, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) oznaczonych w ewidencji gruntu jako działka nr (...) (budynek A) i jako działka nr (...) (budynek B), która spowodowała możliwość ustalenia odpowiednio od dnia 1 stycznia 2019 r. i od dnia 1 stycznia 2020 r. zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości ze stawki w wysokości 3% na stawkę w wysokości 1%.

Dokonując wykładni art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd I instancji w całej rozciągłości podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. (IV CSK 333/11, OSNC 2012/11/132, Biul.SN 2012/6/13) oraz wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 października 2017 r. II CSK 798/1. W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wskazał, iż nie istnieje jedno formalne kryterium przy pomocy, którego można przesądzić, o tym że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwałą. 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. 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. W ocenie Sądu Najwyższego samo przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie. Skoro zatem grunt niewątpliwie jest już wykorzystywany na cele mieszkaniowe, gdyż wznoszony jest na nim budynek mieszkalny, a nic nie wskazuje na to, że stan ten w najbliższym czasie ulegnie zmianie, to odmowa przyznania użytkownikowi wieczystemu za rok, w którym taki stan stwierdzono opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% nie znajduje żadnych podstaw prawnych. Nadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2017 r. II CSK 798/1 w uzasadnieniu do wyroku wskazał, że w okolicznościach konkretnej sprawy, do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w znaczeniu, o którym mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. - z dotychczasowego niemieszkaniowego na mieszkaniowy - uzasadniającej obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, w przypadku zabudowy wielomieszkaniowej może dojść w razie postawienia na podstawie ważnego pozwolenia na budowę budynku, którego bryła architektoniczno - konstrukcyjna oraz struktura wewnętrzna wraz z instalacjami doprowadzającymi media, wskazuje na faktyczne wyodrębnienie pomieszczeń w formie lokali o charakterze mieszkalnym i techniczną możliwość realizacji w nich robót wykończeniowych. Dopiero istnienie takiego stanu budynku uzasadnia określenie nowej stawki opłaty, począwszy od 1 stycznia następnego roku od momentu złożenia wniosku.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd Okręgowy przyjął, iż w przypadku nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) (budynek A), której użytkownikiem wieczystym jest strona powodowa, w dniu 21 czerwca 2018 r. doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, albowiem w tym momencie budynek A znajdował się w stanie surowym otwartym i w związku z tym od tego momentu zachodziła możliwość naliczenia stawki procentowej w wymiarze 1% począwszy od dnia 1 stycznia 2019 r. tj. od roku następnego od momentu złożenia wniosku. Natomiast w przypadku nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (budynek B) dopiero w dniu 8 kwietnia 2019 r. doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, albowiem w tym momencie budynek B znajdował się w stanie surowym otwartym i w związku z tym

była zachodziła możliwość naliczenia stawki procentowej w wymiarze 1% począwszy od dnia 1 stycznia 2020 r. Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji uwzględnił powództwo w części, ustalając, iż wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu P., arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. księga wieczysta KW nr (...) wynosi 1% - począwszy od dnia 1 stycznia 2019 r. , a co do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu P., arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. księga wieczysta (...) wynosi 1% - począwszy od dnia 01 stycznia 2020 r. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art.100k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, który zaskarżył wyrok w całości zarzucając naruszenie przepisu postępowania, to jest art. 233 § 1kpc, poprzez dokonanie błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, dowolnej, a nie swobodnej, oceny materiału dowodowego, poprzez: całkowite pominięcie niekwestionowanej przez pozwanego okoliczności, że zarówno Budynek A, jak i lokale w Budynku B, z wyłączeniem trzech lokali mieszkalnych, są objęte umowami przedwstępnymi lub deweloperskimi oraz dat zawarcia tych umów, co powinno stanowić przesłankę oceny trwałości zmiany sposobu korzystania z nieruchomości; przyjęcie, że w zaistniałym stanie faktycznym dopiero uzyskanie stanu surowego otwartego przesądza o trwałości zmiany sposobu korzystania z nieruchomości; naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art., 73 ust, 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018, 2204), poprzez jego błędną wykładnię, skutkującą przyjęciem, że trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości w niniejszej sprawie należy utożsamiać z osiągnięciem stanu surowego otwartego poszczególnych budynków.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości, to jest ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) P., objętej księgą wieczystą numer (...) i nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) P., objętej księgą wieczystą numer (...) wynosi 1 %, począwszy do dnia 1 stycznia 2018 roku, oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

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 dostrzegając judykacyjne różnice interpretacyjne w kwestii wykładni pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu jako przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, uznaje, 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 ust2b 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, czy jak przyjął to Sąd I instancji z chwilą osiągnięcia stanu surowego otwartego poszczególnych budynków. Przyjęcie tych ostatnich poglądów prowadziłoby 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 osiągnięciu stanu surowego otwartego poszczególnych budynków, bądź przy przyjęciu poglądu pozwanego 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. Nieruchomość oddana na cele mieszkaniowe to niekoniecznie nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, ale taka która będzie wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Rację ma zatem powód zarzucając naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art., 73 ust, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018, 2204), poprzez jego błędną wykładnię, skutkującą przyjęciem, że trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości należy utożsamiać z osiągnięciem stanu surowego otwartego poszczególnych budynków.

Biorąc powyższe pod uwagę 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 za użytkowanie wieczyste obu nieruchomości od 01.01.2018r tj. jako, że wniosek o zmianę stawki został złożony 25.08.2017r. Z tych względów zaskarżone orzeczenie podlegało z mocy art. 386§1k.p.c. zmianie poprzez ustalenie 1% stawki opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości począwszy od 01.01. 2018r ,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 14.473zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 10.817zł obliczone stosownie do §2ust.7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1667). 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 14.473zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 8100 zł obliczone stosownie do §10 ust.1 pkt.2 w zw. z §2ust.7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1667).

Małgorzata Goldbeck- Malesińska Maciej Rozpędowski Małgorzata Kaźmierczak

--	--	--