

Sygn. akt VI ACa 973/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Grzegorz Tyliński

Protokolant: Aleksandra Niewiadomska

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa 2 (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...) W.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 października 2021 r., sygn. akt XXV C 2462/19

1) oddala apelację;

2) zasądza od Skarbu Państwa - (...) W. na rzecz 2 (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 13 500 (trzydzieści tysięcy pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania drugoinstancyjnego.

Sygn. akt VI ACa 973/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 października 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 2462/19 z powództwa 2 (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. przeciwko Skarbowi Państwa – (...) W. o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 8 001 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – wynosi 1% (jeden procent), począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. (pkt I); zasądził od Skarbu Państwa – (...) W. na rzecz 2 (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 21.199 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Sąd I instancji ustalił, że właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie ewidencyjnym nr (...), o obszarze 8 001 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości była w dniu 28 grudnia 2015 r., tj. w dniu złożenia do (...) wniosku o zmianę stawki procentowej opłaty z

tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, jak i w dniu 1 stycznia 2016 r., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr (...)).

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej nastąpiło na podstawie art. 64a ustawy z 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo - rozwojowych, decyzją (...) nr (...) z 22 marca 2005 r., w której stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 28 lutego 2001 r. przez (...) w W. prawa użytkowania gruntu zabudowanego o powierzchni 60 749 m⁽²⁾ położonego w W. przy ul. (...), składającego się wówczas z działek ewidencyjnych nr (...). Umową z dnia 25 stycznia 2012 r. (...) sprzedał (...) sp. z o.o. (...) prawo użytkowania wieczystego.

Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 8 001 m⁽²⁾ z obrębem (...), została ustalona od 1 stycznia 2014 r. w wysokości 3% ceny nieruchomości gruntowej, w oparciu o oświadczenie (...) z 15 października 2013 r., z uwagi na przeznaczenie gruntu na cele określone w art. 72 ust. 3 pkt 5 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami (usługi zdrowia i nauki).

(...) decyzją nr (...) z dnia 5 września 2013 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) S.K.A. pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie zespołu budynków z usługami zdrowia i nauki oraz częścią mieszkalną wielorodzinną, garażem podziemnym, przebudową zjazdu z ulicy (...), budową drogi wewnętrznej oraz ogrodzenia przy ul. (...) w W., na terenie działek ewidencyjnych nr (...) z obrębem (...). Decyzją (...) nr (...) z dnia 5 czerwca 2014 r. zmieniono powyższą decyzję z dnia 5 września 2013 r., wydaną dla inwestora (...) sp. z o.o. (...) S.K.A., przeniesioną decyzją nr (...) r. z dnia 9 stycznia 2014 r. na rzecz inwestora (...) Sp. z o.o., w ten sposób, że zatwierdzono zmieniony projekt budowlany z dnia 15 stycznia 2014 r. w zakresie zmian zamieszczonych w złożonej dokumentacji, a dotyczących m.in. zmiany liczby lokali wraz ze zmianą struktury mieszkań, zmiany liczby miejsc parkingowych i podziału zakresu objętego pozwoleniem na budowę na dwa etapy realizacji.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. decyzją z dnia 30 grudnia 2015 r. o numerze (...) udzielił inwestorowi (...) sp. z o.o. pozwolenia na użytkowanie części etapu I zespołu budynków z usługami zdrowia i nauki oraz częścią mieszkalną wielorodzinną, garażem podziemnym, przebudową zjazdu z ulicy (...), z drogą wewnętrzną oraz ogrodzeniem, na terenie działek nr (...) z obrębem (...) przy ulicy (...) w W. (aktualny adres ul. (...)). Decyzja ta została wydana po przeprowadzeniu kontroli inwestycji w dniu 30 grudnia 2015 r., podczas której przedstawiciel (...) stwierdził, że roboty budowlane w zakresie części etapu I zespołu budynków zostały zakończone zgodnie z ustaleniami określonymi w pozwoleniu na budowę.

W ramach I etapu przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego powodowa spółka wybudowała budynek przy ulicy (...) w W. (sekcja A i B) o powierzchni użytkowej wynoszącej 6 493,91 m², w którym znajduje się 119 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych, przy czym powierzchnia lokali usługowych wynosi 409,49 m². Na poziomie -1 tego zlokalizowany jest garaż podziemny wielostanowiskowy, w którym znajdują się 163 miejsca postojowe z prawem do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali.

W okresie pomiędzy 30 października 2014 r. a 18 grudnia 2015 r. (...) sp. z o.o. zawierała umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach I etapu przedmiotowej inwestycji deweloperskiej.

W dniu 7 czerwca 2016 r. powodowa spółka zawarła pierwszą umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach I etapu inwestycji.

W dniu 28 grudnia 2015 r. (...) sp. z o.o. złożyła do (...) wnioski o dokonanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem (...), położonej przy ulicy (...) w W., w obrębie ewidencyjnym numer (...), o obszarze wynoszącym 8 001 m⁽²⁾, ze stawki w wysokości 3% na stawkę w wysokości 1% z datą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2016 r. W uzasadnieniu tego wniosku spółka wskazała, że w dniu 6 listopada 2015 r. nastąpiło zakończenie robót budowlanych w

ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym.

W piśmie datowanym na dzień 11 lutego 2016 r. skierowanym do (...), (...) sp. z o.o. wskazała, że podjęta została przez spółkę decyzja o przystąpieniu do realizacji II etapu inwestycji na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W. w ramach II etapu inwestycji i niezbędne będzie wykonanie prac projektowych, pozwalających na określenie projektowanej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wchodzących w skład II etapu inwestycji. W piśmie tym wskazano, że w I etapie inwestycji zrealizowano lokale o łącznej powierzchni użytkowej 6 493,89 m⁽²⁾, w tym powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (...) m⁽²⁾ i powierzchnia użytkowa lokali usługowych (...) m⁽²⁾. Wyjaśniono również, że hala garażowa stanowi nieruchomość wspólną, gdzie korzystanie z miejsc postojowych będzie odbywało się na zasadzie umownego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, bez nabywania udziałów w tej hali.

Po rozpoznaniu wniosku (...) Sp. z o. o. z dnia 28 grudnia 2015 r., Prezydent (...) W. decyzją nr (...) (...)6460.2016. (...) z dnia 16 marca 2016 r. ustalił z dniem 1 stycznia 2016 r. nową stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamekowej (...) części nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8 001 m⁽²⁾, w wysokości 1% wartości przedmiotowego gruntu (tj. 57 091,93 zł), wobec trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę przeznaczenia przedmiotowego gruntu na cele mieszkaniowe. Ponadto (...) na mocy decyzji z 16 marca 2016 r. nr (...) (...) (...)2016. (...) (1) odmówił dokonania zmiany z 3% na 1% wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamekowej (...) części nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8.001 m⁽²⁾, przynależnej do lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ulicy (...), związanej z realizacją II etapu inwestycji. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że pozwoleniem na użytkowanie objęty został etap I zespołu budynków. Decyzja nie dotyczy natomiast części etapu II, który dotychczas nie został zakończony i nie zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie budowanego obiektu, a zatem nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania co do (...) części nieruchomości, natomiast decyzją z 16 marca 2016 r. nr (...) (...) (...)2016. (...) (1) odmówił dokonania zmiany z 3% na 1% wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamekowej (...) części nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8.001 m⁽²⁾, przynależnej do lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ulicy (...). W uzasadnieniu decyzji wskazano, że nie ma podstaw do obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej w odniesieniu do części udziału w nieruchomości gruntowej związanego z lokalami użytkowymi, gdyż w tym zakresie brak jest podstaw do stwierdzenia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej warunkująca zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Wszystkie powyższe decyzje zostały doręczone (...) Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2016 r. 28 kwietnia 2016 r. (...) Sp. z o.o. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wpłynął wniosek o ustalenie, że odmowa zmiany z 3% na 1% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamekowej (...) ((...) + (...)) części nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w dzielnicy Ż., w obrębie ewidencyjnym numer (...), o obszarze wynoszącym 8 001 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW (...), jest nieuzasadniona.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z dniem 1 sierpnia 2016 roku została przekształcona w 2 (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w W. na podstawie art. 551 § 1 oraz 575 k. s. h.

Orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2019 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, w sprawie o sygnaturze akt KOX/1936/Pc/16, na podstawie art. 81 ust. 3 u. g. n., oddaliło powyższy wniosek użytkownika wieczystego.

Prezydent (...) W. decyzją nr (...) z dnia 24 października 2016 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) Sp. z o. o. pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego

z przebudową istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz zagospodarowaniem terenu w W. na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...).

Decyzją nr (...) z dnia 12 lipca 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. udzielił inwestorowi 2 (...) sp. z o. o. sp. k. pozwolenia na użytkowanie rozbudowanego zespołu budynków z usługami zdrowia i nauki oraz częścią mieszkalną wielorodzinną przy ulicy (...) w W. z przebudową istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz zagospodarowaniem terenu w W. w dzielnicy Ż., na działce ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...).

W ramach II etapu przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego powodowa spółka wybudowała sekcję C do istniejącego budynku przy ulicy (...) w W., o powierzchni użytkowej wynoszącej 4 767,48 m², złożoną wyłącznie z 91 lokali mieszkalnych. Ponadto w garażu podziemnym dobudowano 52 miejsca postojowe, 15 boksów rowerowych i 36 komórek lokatorskich. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i niemieszkalnych składających się na obydwie etapy przedsięwzięcia deweloperskiego wyniosła 11 261,39 m².

W dniu 3 grudnia 2018 r. powodowa spółka zawarła pierwszą umowę sprzedaży lokalu wybudowanego w II etapie przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Pismem z dnia 14 maja 2019 r. (...) wypowiedział 2 (...) sp. z o. o. s. k. dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej (...) części nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8.001 m⁽²⁾, przynależnej do odrębnej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) lok. mieszk. II etap, w wysokości 3% - wobec zmiany przeznaczenia na cel mieszkaniowy i ustalił z dniem 1 stycznia 2019 r. stawkę procentową z tytułu użytkowania w/w nieruchomości w wysokości 1% wartości gruntu.

W oparciu o powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy ustalił, że ustalił, że wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 1%, począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r.

Sąd I instancji zważył, że powodowa spółka (jej poprzednik prawny) złożyła w przepisany terminie trzydziestodniowym – liczonym od daty doręczenia wyżej wymienionych decyzji (...) odmawiających uwzględnienia wniosku o obniżenie stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. – wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona oraz ustalenie nowej stawki procentowej. Nie doszło jednak do wiążącego ustalenia w trybie administracyjnym stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – od dnia 1 stycznia 2016 r. – w wysokości 1% dla udziału wynoszącego (...) części nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że ustalenie stawki opłaty dla idealnego udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest dopuszczalne dla udziału związanego z wyodrębnionym lokalem stanowiącym odrębny przedmiot własności, lecz jest niedopuszczalne w sytuacji, gdy jest jeden użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej i gdy na dzień składania wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (dzień, od którego ma obowiązywać zmieniona stawka opłaty) nie zostały wyodrębnione lokale we wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste budynku wielomieszkaniowym – jak było w rozpatrywanej sprawie.

Powodowa spółka w pismach składanych – w związku z żądaniem obniżenia do 1% od 1 stycznia 2016 r. stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – do (...), do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, czy w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, stała niezmiennie na stanowisku, że stawka za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości powinna być jednakowa dla całej nieruchomości, bowiem dominującym celem na jaki jest wykorzystywana nieruchomość, to cel mieszkaniowy. W szczególności wniosek z dnia 28 grudnia 2015 r. o obniżenie stawki opłaty z 3% do 1% od dnia 1 stycznia 2016 r. obejmował całą nieruchomość – a ściślej całe prawo użytkowania wieczystego, a nie tylko udział w nim. Mając

na uwadze wskazywaną wyżej niedopuszczalność ustalenia różnych stawek opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w odniesieniu do różnych udziałów jednego użytkownika wieczystego, wniosek powodowej spółki o ustalenie stawki opłaty w wysokości 1% złożony do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., który zastąpił następnie pozew sądowy, musi być traktowany jako żądanie ustalenia jednolitej stawki opłaty dla prawa użytkowania wieczystego całej nieruchomości, a nie tylko jako wniosek o ustalenie stawki opłaty w tej części (tj. co do takiego udziału w prawie użytkowania wieczystego), w której nie został uwzględniony przez (...). Po przekazaniu sprawy do sądu przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego winna być kwestia stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego odnoszącego się do całej nieruchomości, a nie jedynie określonego udziału w tym prawie. W przeciwnym wypadku mogłoby dojść do obowiązywania różnych stawek opłat dla różnych udziałów tego samego użytkownika wieczystego w prawie użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości, co byłoby niedopuszczalne.

Sąd I instancji rozważając kwestię stawki opłaty, która winna obowiązywać za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2016 r., wskazał, że zgodnie z art. 72 ust. 3 u. g. n. w ówczesnym brzmieniu, wysokość# stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość# gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny (pkt 4), a za pozostałe nieruchomości gruntowe (inne niż wymienione w punktach od 1 do 4a w/w przepisu) – 3% ceny (pkt 5).

Sąd Okręgowy zważył, że w celu rozstrzygnięcia sporu pomiędzy stronami w niniejszej sprawie należało wobec tego ustalić, czy od 1 stycznia 2016 r. nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania ze spornej nieruchomości przy ul. (...) w W.. Ustalenie tego faktu niekiedy może przysparzać trudności, bowiem pojęcie „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości” nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę na użytek instytucji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Jest więc pojęciem nieostrym, które powinno być interpretowane w sposób elastyczny, z uwzględnieniem okoliczności faktycznych danej sprawy. Wynika to z różnorodności mogących wystąpić sytuacji, 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.

Sąd I instancji uznał, że zmiana stawki procentowej wynikać musi z oceny, czy na trwałe uległ zmianie sposób korzystania z całej nieruchomości lub przynajmniej z większości nieruchomości – na tyle, by uzasadnić zmianę celu podstawowego, na jaki nieruchomość oddana została w wieczyste użytkowanie, i tym samym stworzyć podstawę do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za całą nieruchomość.

Sąd Okręgowy wskazał, że inwestycja powoda na przedmiotowej nieruchomości w postaci budynku wielomieszkaniowego realizowana była w dwóch etapach, łączna powierzchnia użytkowa lokali zrealizowanych w I etapie wyniosła 6 493,89 m², w tym powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wyniosła 6 084,40 m², zaś lokali niemieszkalnych 409,49 m², a łączna powierzchnia użytkowa lokali zrealizowanych w II etapie wyniosła 4 760,09 m², która w całości jest powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, składających się na obydwa etapy przedsięwzięcia deweloperskiego zrealizowanego przez powoda wyniosła 11.261,39 m², przy czym powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wyniosła 10.851,90 m². Z twierdzeń powoda, niekwestionowanych przez stronę pozwaną wynika, że zakończenie robót budowlanych w zakresie etapu I nastąpiło 6 listopada 2015 r. a do 28 grudnia 2015 r. (dnia złożenia wniosku o zmianę stawki procentowej) powodowa spółka zawarła umowy deweloperskie na zdecydowaną większość lokali wybudowanych w ramach I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

(...) w pismach z dnia 16 marca 2016 r. odmówił dokonania zmiany stawki opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do udziału (...) w prawie użytkowania wieczystego z tej przyczyny, że uznał brak podstaw do obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej w odniesieniu do części udziału odpowiadającego powierzchni lokalu

usługowego zrealizowanego w I etapie inwestycji, zaś w odniesieniu do udziału (...) w prawie użytkowania wieczystego z tej przyczyny, że nie zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie obiektu budowanego w etapie II. Jak wcześniej wskazano, ustalenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinno jednak nastąpić w odniesieniu do całej nieruchomości gruntowej. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Podkreślić należy, że do 1 stycznia 2016 r., od którego nastąpić miałyby zmiana stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, zgodnie z wnioskiem użytkownika wieczystego, w budynku wielomieszkaniowym wzniesionym na przedmiotowej nieruchomości nie zostały wyodrębnione prawnie samodzielne lokale, a więc nie mogły być one przedmiotem obrotu wraz z odpowiednimi udziałami w prawie użytkowania wieczystego, a jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości był poprzednik prawny powodowej spółki. Wobec tego nie było podstaw do ustalania stawki opłaty za użytkowanie wieczyste w różnej wysokości, w odniesieniu do udziałów w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości, lecz należało określić podstawowy cel, na jaki była wówczas wykorzystywana nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste oraz czy zmiana celu podstawowego, o ile nastąpiła, ma charakter trwały.

O trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 u. g. n. może decydować też określony stopień intensyfikacji eksploatacji nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego.

Sąd Okręgowy mając na uwadze fakt, że powodowa spółka zakończyła roboty budowlane w ramach I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynku wielomieszkaniowego realizowanego na przedmiotowej nieruchomości w dniu 6 listopada 2015 r., powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wybudowanych w I etapie przekraczała połowę całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali planowanych do zrealizowania w obydwu etapach inwestycji, do końca 2015 r. spółka miała zawarte umowy deweloperskie dotyczące zdecydowanej większości lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku, a także zważywszy na fakt, iż spółka niewątpliwie była zainteresowana postępowaniem w budowie kolejnej części inwestycji, jej ukończeniem, a także uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku i niezwłoczną sprzedażą lokali, to było mało prawdopodobne, aby – mając na uwadze stan prac i intensywność działań podejmowanych przez spółkę – zaniechała ona dalszych prac, zmierzających do dokończenia inwestycji mieszkaniowej. Dlatego istniały podstawy do uznania, że przed 1 stycznia 2016 r. nastąpiła zmiana sposobu korzystania z gruntu na cel mieszkaniowy oraz że wykorzystanie gruntu (znajdującego się w toku zaawansowanego procesu inwestycyjnego) na cel mieszkaniowy nie ulegnie już zmianie w przyszłości, a więc że zmiana ta ma charakter trwały. Dalsze losy przedmiotowej nieruchomości potwierdziły tylko powyższą prognozę, gdyż deweloper dokończył w kolejnych latach inwestycję mieszkaniową (wykonał jej ostatni etap). Uzasadniało to zmianę stawki z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej z 3% na 1%, począwszy od 1 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy uznał, że niezasadne było stanowisko strony pozwanej, że garaż umiejscowiony w budynku mieszkalnym stanowił przeszkodę do uznania, iż doszło do trwałej zmiany celu użytkowania wieczystego. Wielostanowiskowy garaż znajdujący się w budynku wzniesionym na spornej nieruchomości stanowi część nieruchomości wspólnej wykorzystywaną do parkowania samochodów przez właścicieli lokali mieszkalnych, na zasadzie podziału do wyłącznego korzystania, co wynika z treści umów sprzedaży lokali w przedmiotowej inwestycji, załączonych przez powoda do akt sprawy. Garaż ten służył więc zaspokojeniu potrzeb właścicieli lokal mieszkalnych znajdujących się w tym budynku, a nie innym celom, niezwiązanym z zamieszkiwaniem na tej nieruchomości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

1. Nieustalenie istotnych dla rozstrzygnięcia faktów:

a) do realizacji inwestycji polegającej na „budowie zespołu budynków z usługami zdrowia i nauki oraz częścią mieszkalną wielorodzinną, garażem podziemnym, przebudową zjazdu z ulicy (...), budowa drogi wewnętrznej i

ogrodzenia, w ramach II etapu przystąpiono co do prac projektowych związanych z projektem zamiennym w lutym 2016 r., a wniosek o wydanie pozwolenia na budowę złożono 12 lipca 2016 r.;

b) zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę dotyczącego II etapu w/w inwestycji nastąpiło decyzją (...) nr (...) z 24 października 2016 r.;

c) pozwolenie na użytkowanie budynku powstałego w ramach II etapu realizacji inwestycji powód uzyskał 12 lipca 2018 r., na podstawie decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. z 12 lipca 2018 r. o pozwoleniu na użytkowanie „rozbudowanego zespołu budynków z usługami zdrowia i nauki oraz częścią mieszkalną wielorodzinną przy ul. (...) polegająca na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przebudową istniejącego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego oraz zagospodarowaniem terenu w W. w dzielnicy Ż., na działce ew. nr 5/42 w obrębie (...) w jednostce ew. nr (...)_8”;

d) umowy deweloperskie dotyczące lokali realizowanych w ramach II etapu inwestycji zawarte zostały przez Spółkę poczynając od 2017 r. do 2019 r.;

e) jaka powierzchnia działki nr (...) zajęta została faktycznie na dzień 1 stycznia 2016 r. przez nowopowstałą zabudowę;

f) nieruchomość przed rozpoczęciem inwestycji była zabudowana budynkiem przemysłowym wraz z garażami, który następnie podlegał przebudowie w ramach II etapu realizacji inwestycji.

2. dokonanie ustaleń niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy:

a) że w dniu 6 listopada 2015 r. nastąpiło zakończenie robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, jako podane przez powoda we wniosku z 28 grudnia 2015 r. jako przytoczone twierdzenie powoda, które nie odpowiada zebranemu materiałowi dowodowemu;

b) że nie doszło do wiążącego ustalenia w trybie administracyjnym stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2016 r. w wysokości 1% dla udziału wynoszącego (...) części nieruchomości;

c) że wniosek powoda o ustalenie stawki w wysokości 1% złożony do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (wniosek z 28 kwietnia 2016 r. o ustalenie, że odmowa zmiany z 3% na 1% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamekowej (...) ((...) + (...)) części nieruchomości gruntowej), który zastępuje pozew - dotyczył żądanie ustalenia jednolitej stawki opłaty prawa użytkowania wieczystego całej nieruchomości, a nie tylko co do udziału w prawie użytkowania wieczystego, w której nie został uwzględniony przez (...).

3. naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na rozstrzygnięcie:

a) naruszenie art. 199 § 1 pkt 1 k. p. c. w zw. z art. 78 ust. 2, art. 80 ust. 1 i ust. 3 w zw. z art. 81 ust. 1 i ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez wadliwe przyjęcie, że w zakresie udziału w wysokości (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...).(…) objętego oświadczeniem (...) zawartego w piśmie z 16 marca 2016r. znak (...). (...)6460.2016. (...) nie nastąpiła czasowa niedopuszczalność drogi sądowej i wadliwe przyjęcie, że wniosek powoda z 28 kwietnia 2016 r. „o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona oraz przyjęcie nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego” oraz orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 25 kwietnia 2019 r. sygn. akt KOX/1936/Pc/16 dotyczyły całości nieruchomości, podczas gdy odnosiły się do udziału w wysokości (...) i (...) części nieruchomości gruntowej;

b) art. 233 § 1 k. p. c. w zw. z art. 245 k. p. c., 244 § 1 i § 2 k. p. c., poprzez naruszenie zasad oceny materiału dowodowego w postaci dokumentów zakresie opisanym w uzasadnieniu apelacji, w tym także przez pominięcie części materiału dowodowego w kontekście ustaleń faktycznych i dokonanej oceny.

4. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 73 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością (w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia przez użytkownika wniosku w trybie art. 81 u.g.n., tj. 28 grudnia 2015 r.; t.j. Dz.U. 2015, poz. 1774) w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 u.g.n. przez wadliwe zastosowanie przez przyjęcie, że sposób wykorzystywania nieruchomości w obszarze działki nr (...) do 31 grudnia 2015 r. stanowi o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, tj. z niemieszkania na mieszkaniowy, co uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej poczynając od 1 stycznia 2016 r.;

b) art. 73 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 u. g. n. w zw. z art. 72 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością (w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia przez użytkownika wniosku w trybie art. 81 u. g. n., tj. 28 grudnia 2015 r.; t.j. Dz.U. 2015, poz. 1774) przez wadliwe ich zastosowanie przez przyjęcie, że w odniesieniu do działki nr (...) nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości na cel mieszkaniowy poczynając od 1 stycznia 2016 r., pomimo, że decyzja (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę z 5 września 2013 r., zmieniona decyzją z 15 stycznia 2014 r. i zmieniona decyzją z 24 października 2016 r. dotyczyły inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym bez określenia przeważającego ich przeznaczenia, jak również, że na dzień 1 stycznia 2016 r. możliwe było określenie celu mieszkaniowego jako celu podstawowego;

c) art. 65 § 1 k. c. w zw. z art. 78 ust. 2, art. 80 ust. 1 i ust. 3 w zw. z art. 81 ust. 1 i ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomości (w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia przez użytkownika wniosku w trybie art. 81 u.g.n., tj. 28 grudnia 2015 r.; t.j. Dz.U. 2015, poz. 1774) oraz art. 244 §1 i §2 k.p.c. poprzez wadliwą wykładnię treści wniosku powoda z 28 kwietnia 2016 r. „o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona oraz przyjęcie nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego” oraz orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 25 kwietnia 2019 r. sygn. akt KOX/1936/Pc/16 przez przyjęcie, że dotyczyły prawa użytkowania wieczystego gruntu jako całości nieruchomości, podczas gdy odnosiły się do udziału w wysokości (...) i (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez odrzucenie pozwu w części dotyczącej żądania ustalenia od 1 stycznia 2016 r. wysokości 1% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania dla udziału (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8.001 m² i oddalenie powództwa w pozostałej części; ewentualnie odrzucenie pozwu w całości, ewentualnie oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na podstawie art. 32 ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - (...) pozostałych kosztów postępowania według norm przepisanych - w postępowaniu przed Sądem I instancji, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia;

2. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądu Okręgowemu w Warszawie wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach;

3. zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - (...) pozostałych kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych - z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Sąd Apelacyjny, zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie była zasadna, albowiem podniesione w niej zarzuty nie mogły być ocenione jako trafne. Zwrócić należy uwagę, iż zawarte w apelacji zarzuty – zarówno co do błędów w ustaleniach faktycznych, jak i naruszeniu przepisów prawa procesowego, czy też materialnego – w istocie dotyczyły dwóch podstawowych kwestii: prawidłowości zaskarżenia (w ocenie skarżącego pozew w części, w jakiej uwzględniono żądanie powoda co do zmiany stawki procentowej w drodze decyzji (...) winien zostać odrzucony) oraz co do zasadności przyjęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości z dniem 1 stycznia 2016 r., skoro po tej dacie w dalszym ciągu na nieruchomości prowadzone były prace budowlane w związku z realizacją drugiego etapu inwestycji. Obie te kwestie zostaną omówione kolejno.

Punktem wyjścia do oceny podniesionych w apelacji zarzutów, Sąd Apelacyjny pragnie uczynić art. 73 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), stanowiący zresztą podstawę dla dwóch pierwszych zarzutów naruszenia prawa materialnego zawartych w apelacji pozwanego. Zgodnie z ust. 1 tego artykułu jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla celu podstawowego, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W myśl zaś jego ust. 2 jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. W pierwszej kolejności zwrócić tu należy uwagę, iż prawodawca co do zasady przesądził, iż stawka opłaty rocznej użytkowania wieczystego ma jednolity charakter, w tym znaczeniu, iż jednak stawka powinna być ustalona co do całej nieruchomości (przy czym pod pojęciem nieruchomości w zasadzie rozumieć należy nieruchomość w sensie wieczystoksięgowym, podzielając tu pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV CSK 201/15). Konsekwentnie zatem uznać należy, iż przedmiotem dalszego rozpoznania – w szczególności w związku z podejmowaną przez użytkownika wieczystego inicjatywą zmierzającą do kontroli prawidłowości ustalenia stawki opłaty rocznej (np. na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak ma to miejsce w sprawie niniejszej) – winna być opłata roczna dotycząca całej oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Oznacza to, iż finalnie – również w wyniku sądowego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – rozstrzygnięcie na tym tle sporu pomiędzy właścicielem nieruchomości, a użytkownikiem wieczystym dotyczyć może wyłącznie całej nieruchomości.

Spostrzeżenie to ma w realiach faktycznych sprawy znaczenie o tyle, iż praktyka, z którą spotkał się powód była dalece odmienna od powyższej sytuacji, zaś ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pierwotnie następowało „udziałowo” – tzn. wbrew treści art. 73 ust. 1 ustawy nakazującego ustalenie jednej stawki z uwagi na cel podstawowy, (...) w dwóch decyzjach z dnia 16 marca 2016 r. (karty 160 i nast. oraz 163 i nast. akt sądowych) zastosował odmienną praktykę – ustalając obniżoną stawkę procentową opłaty rocznej w zakresie udziału, który jak należy wnioskować obliczony został na podstawie udziału powierzchni, jaka została zabudowana budynkiem mieszkalnym w stosunku do całej powierzchni oraz odmówił obniżenia tej stawki w pozostałym zakresie (a zatem w udziale odpowiadającym stosunkowi powierzchni niezabudowanej do powierzchni ogólnej). Tego rodzaju rozstrzygnięcie narusza interes użytkownika wieczystego, o ile celem dominującym jest cel, z którym związana jest niższa stawka procentowa – np. cel mieszkaniowy (art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jak miało to miejsce w niekwestionowanych realiach faktycznych sprawy niniejszej. Zastosowanie takiej metodyki przez (...) jest zresztą o tyle niezrozumiałe, iż z okoliczności faktycznych nie wynika, aby przedmiotowa nieruchomość (działka (...) z obrębem (...)(...)) była przedmiotem współwłasności, czy też współużytkowania wieczystego, ani też żadnego innego prawa rzeczowego (lub choćby obligacyjnego), z którego wynikałaby jakakolwiek wspólność – przez cały ten czas jeden był właściciel (Skarb Państwa) oraz jeden użytkownik wieczysty (powodowa spółka). Jak zasadnie przyjął to Sąd Okręgowy możliwość ustalenia odmiennej stawki procentowej opłaty rocznej, w stosunku do udziałów we współużytkowaniu wieczystym, ma miejsce wówczas, gdy w budynku wielolokalowym doszło do wyodrębnienia własności poszczególnych lokali – co w dacie wydawania powyższych decyzji administracyjnych przez (...) jeszcze nie nastąpiło. Jak się jednak wydaje nie jest celowe wskazywanie dalszych wadliwości decyzji z dnia 16 marca 2016 r. i wystarczy tu spostrzeżenie o jej niezgodności z art. 73 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli zaś intencją (...) było rozdzielenie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste od zabudowanej i niezabudowanej

części nieruchomości, winien podjąć on działania zmierzające do podziału nieruchomości na dwie odpowiadające powyższemu stanowi, następnie doprowadzić do stosownego odłączenia księgi wieczystej, a dopiero następnie dokonywać ewentualnych zmian w wysokości stawki procentowej opłaty rocznej.

Odwołując się do wyżej przedstawionych rozważań, zwrócić należy uwagę, iż brak jest możliwości ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu co do udziału - przy czym nie jest to udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, albowiem grunt nie jest przedmiotem takiego wspólnego użytkowania przez więcej niż jeden podmiot. W takiej sytuacji strona (tu: użytkownik wieczysty) kwestionująca tego rodzaju rozstrzygnięcie (niejako podzielone pomiędzy stworzone przez (...) wirtualne udziały w użytkowaniu wieczystym wykonywanym przez jeden podmiot) winna zaskarżyć obie decyzje. Tylko bowiem w ten sposób ostatecznie doprowadzić może do stanu zgodnego z ustawą – ustalenia jednej stawki procentowej opłaty rocznej dla całej „wieczystoksięgowej” nieruchomości, zależnie od podstawowego celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Z drugiej strony zwrócić należało uwagę, iż dla zachowania stanu zgodnego z art. 73 ust. 1 ustawy, koniecznym było ustalenie stawki dla całej nieruchomości, zaś skarżącemu nie sposób czynić zarzutu, iż podjął działania zmierzające niejako do dostosowania (choć w sposób nieprecyzyjny) swoich działań do otrzymanych w toku postępowania administracyjnego decyzji.

Dodatkowo zwrócić tu należy uwagę na kasacyjny charakter sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz brak formalizacji takiego sprzeciwu. Uznać należało zatem za wystarczające zmanifestowanie przez skarżącego, iż domaga się ustalenia zgodnej z aktualnym celem podstawowym, ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz wskazanie nieruchomości, której stawka miała dotyczyć. Oczywiście poza dyskusją jest tu czytelna intencja powodowej spółki, uzyskania jednoprocetowej stawki opłaty rocznej w związku ze zmianą przeznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, co do całości działki ewidencyjnej.

Te rozważania prowadzą do wniosku, iż rozpoznanie sprzeciwu, tak jak został on wniesiony, przez Sąd Okręgowy było całkowicie usprawiedliwione, zaś zarzuty zawarte w apelacji pozwanego w tym zakresie – niezasadne.

Drugim wątkiem poruszonym w apelacji pozwanego były kwestie związane z prawidłowością uznania, iż doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Sąd Apelacyjny w tym składzie w pełni podziela argumentację w świetle której, jeżeli do zmiany celu ma dojść w związku z prowadzoną na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste inwestycją budowlaną (w szczególności jeżeli ma to być docelowo inwestycja mieszkaniowa, a zatem taka, która uzasadniałaby finalnie zmianę stawki procentowej na 1%), to do zmiany celu dochodzi z chwilą zakończenia (faktycznego i formalnoprawnego) takiej inwestycji. Ta kwestia jak się wydaje nie wzbudzała wątpliwości, zaś (...)dostrzegając potrzebę zmiany takiej stawki, w związku z uzyskaniem przez (...) Spółkę z o. o. w W. pozwolenia na użytkowanie etapu I zespołu budynków, chociaż – jak już wskazano – dokonał tego formalnie nieprawidłowo. W sprawie zachodził jednak inny problem – związany z wieloetapowością (a dokładnie dwuetapowością) prowadzonej przez Spółkę inwestycji.

Zwrócić należy uwagę, iż wieloetapowość prowadzenia inwestycji, w tym inwestycji budowlanych, jest zjawiskiem relatywnie często występującym. Umożliwia on inwestorowi (deweloperowi) uzyskanie zysku z części inwestycji jeszcze przed jej finalnym zakończeniem. Z drugiej strony pozwala również takiemu inwestorowi na ocenę (np. po analizie wyników sprzedaży pierwszego etapu), następstw finansowych, a w szczególności po prostu opłacalności kontynuowania takiej inwestycji. Parametry finansowe kolejnego etapu mogą być zweryfikowane na podstawie wyników finansowych osiągniętych w związku z realizacją jej pierwszego etapu (pierwszych etapów) inwestycji. Nie ma nic nadzwyczajnego w tym, iż inwestycja planowana pierwotnie jako wieloetapowa kończy się na wykonaniu przez inwestora jedynie pierwszego etapu, a to z tej przyczyny iż inwestor – będący zazwyczaj podmiotem ukierunkowanym na osiągnięcie zysku – nie jest zadowolony z osiągniętych wyników finansowych. Jak się jednak wydaje powyższe ogólne rozważania, co do następstw prowadzenia inwestycji zaplanowanej jako wieloetapowa, możliwe są do przeniesienia na grunt uregulowań ustawy o gospodarce nieruchomościami i ewentualnej zmiany stawki procentowej opłaty rocznej.

Zwrócić należy uwagę, iż w realiach faktycznych sprawy niniejszej, właściciel po zakończeniu przez użytkowników pierwszego z etapów, uprawniony był do oceny, czy doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, o której mowa w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku pozytywnej odpowiedzi na tę kwestię – zmiana stawki procentowej winna obejmować całą („wieczystoksięgową”) nieruchomość, zaś w przypadku negatywnej – należało procentową stawkę opłaty rocznej pozostawić bez zmian. Niekwestionowane w sprawie okoliczności faktyczne wskazują, iż już w 2015 r. doszło do oddania w użytkowanie wieczyste budynku wielolokalowego z dominującą funkcją mieszkalną – przy braku na tę chwilę jakichkolwiek okoliczności, wskazujących, iż ta część nieruchomości, która nie została zajęta przez budynek jest wykorzystywana w sposób, który mógłby wskazywać, iż cel wykorzystania nieruchomości jest inny, aniżeli mieszkaniowy. Ustalenie to winno prowadzić do poglądu, iż już z chwilą zakończenia pierwszego etapu inwestycji, doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co winno prowadzić do zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Jakkolwiek zasadnie skarżący podnosi, iż ostateczny sposób korzystania z inwestycji w ramach drugiego etapu oceniony mógł być dopiero po jego zakończeniu, jednakże konsekwentnie należało stwierdzić, iż skoro z chwilą ukończenia pierwszego etapu doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, to rozpoczęcie kolejnego etapu nie doprowadziło do ponownej zmiany przeznaczenia. Kolokwialnie rzecz ujmując „wbicie łopaty” inicjującej budowę kolejnego budynku nie zmienia z tą chwilą utraty przez nieruchomość dotychczasowego mieszkaniowego charakteru. W takiej sytuacji dopiero zakończenie tego drugiego etapu (wybudowanie drugiego budynku) pozwoliłoby na ocenę, czy doszło do kolejnej trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości i podjęcie w związku z tym działań zmierzających do kolejnej zmiany przeznaczenia nieruchomości. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż już po zakończeniu pierwszego etapu, w wyniku którego na nieruchomości powstał budynek wielorodzinny z dominującą funkcją mieszkaniową (i uboczną funkcją usługową) doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniowy i od tego czasu stawka procentowa opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu powinna wynosić 1% - jak dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cel mieszkaniowy. Cel ten nie uległ zmianie, a tym bardziej trwałej zmianie, w związku z budową na pozostałej części tej działki geodezyjnej kolejnego budynku – finalnie o przeznaczeniu wybitnie mieszkaniowym. Te rozważania prowadzą zatem do wniosku, iż – tak jak rozstrzygnął to Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku – począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż apelacja pozwanego winna zostać uznana za bezzasadną i jako taka oddalona na podstawie art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 oraz 391 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Na te koszty zostały złożone koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz zażaleniowym, ustalone zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 oraz § 10 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.