

Sygn. II C 1324/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Mariusz Metera
Sędziowie:	
Protokolant:	

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o.

przeciwko Skarb Państwa - Prezydent (...) W.

o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

I. zmienia stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) (poprzednio jako działki ewidencyjne numer(...)) z obrębu (...) o powierzchni 7398 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...), w ten sposób, że ustala, iż od dnia 1 stycznia 2013 roku stawka ta wynosi 1%;

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 19752 zł (dziewiętnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 1324/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 listopada 2017 roku

Pismem z dnia 18 grudnia 2012 roku wieczysty użytkownik (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o aktualizację stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ew. (...) (obecnie działka nr (...)) w obrębie (...) o powierzchni 7 398 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), wobec trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, tj. wykorzystywania gruntu w celach mieszkaniowych, żądając obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % na 1 % od 1 stycznia 2013 roku. (pismo – karta 237-239 akt sprawy).

Pismem z dnia 28 lutego 2013 roku właściciel ww. nieruchomości – Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta miasta (...) W. – odmówił dokonania od 1 stycznia 2013 roku zmiany z 3 % na 1 % wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (pismo – karta 240-241 akt sprawy).

Wieczysty użytkownik nie zgodził się z odmową zmiany stawki i wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o rozpatrzenie zasadności odmowy dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % na 1 % (wniosek – karta 225-230 akt sprawy).

Orzeczeniem z dnia 21 czerwca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie zmieniło z dniem 1 stycznia 2013 roku na 1 % stawkę procentową opłaty za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości gruntowej 28/19, 29/3, 34/9 i 37/6 (obecnie działka ew. nr 49) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 7 398 m⁽²⁾. (orzeczenie – k. 12-13 akt sprawy).

Właściciel nieruchomości złożył sprzeciw od orzeczenia SKO, w wyniku czego, stosownie do unormowania art. 73 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., orzeczenie to straciło moc, zaś złożony wcześniej do SKO wniosek zastąpił pozew. (sprzeciw – k. 2-3 akt sprawy).

W odpowiedzi na pozew właściciel nieruchomości, reprezentowany przez Prezydenta miasta (...) W., zastępowanego przez Prokuratorię Generalną RP, wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że nie udowodniono, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości skutkującej zmianą celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (odpowiedź na pozew – k. 407-415 akt sprawy).

Sąd ustalił, co następuje:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio: działki nr (...)) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 7 398 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. J. J. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (odpis zwykły księgi wieczystej k. 383-397).

Decyzją z dnia 31 października 1991 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez (...) Centrum (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 219 163 m⁽²⁾ oraz ustalił stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej w wysokości 3 %. Następnie w wyniku podziału z ww. nieruchomości wyodrębniono działki ew. nr (...) z obrębu (...) objęte księgą wieczystą (...), a na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 28 października 2011 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...) stała się (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (okoliczności bezsporne).

Decyzją z dnia 19 marca 2008 roku Prezydent miasta (...) W. zatwierdził projekt budowlany i wydał inwestorowi (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej z obiektami handlowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ew. (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W.. Parametry inwestycji objętej pozwoleniem na budowę przewidywały: powierzchnię zabudowy – 4 219,60 m⁽²⁾, powierzchnię użytkową mieszkań (...) m⁽²⁾ i pow. użytkową lokali usługowych (...) m⁽²⁾, przy 431 lokalach mieszkalnych i 499 miejscach parkingowych (decyzja z dnia 19 marca 2008 roku k. 246-250). W dniu 17 lipca 2009 r. Prezydent miasta (...) W. wydał decyzję zmieniającą ww. decyzję o pozwoleniu na budowę w zakresie projektu budowlanego, w ten sposób, że zatwierdził zamienny projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę inwestorowi (...) sp. z o.o. według zamiennego projektu budowlanego z września 2008 r., stanowiącego integralną część decyzji, uwzględniającego zakres zmian polegających na wprowadzeniu nowej zabudowy kubaturowej niezabudowanej części terenu inwestycyjnego, w części niekubaturowej zmian w zakresie

podłączeń do sieci infrastrukturalnych oraz korekty położenia ulic związanych z nową zabudową kubaturową i zwiększenia ich szerokości (decyzja z dnia 17 lipca 2009 roku k. 242-245).

Następnie decyzją z dnia 20 lutego 2012 roku Prezydent miasta (...) W. przeniósł ww. decyzję z dnia 19 marca 2008 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę kompleksu zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej z obiektami handlowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ew. (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (decyzja z dnia 20 lutego 2012 roku k. 251-252).

W dniu 17 maja 2012 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarła ze (...) S.A. z siedzibą w W. umowę o roboty budowlane, obejmujące m.in. budowę budynków mieszkalnych realizowanych w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 19 marca 2008 roku przeniesione następnie na (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. decyzją z dnia 20 lutego 2012 roku (umowa o roboty budowlane z załącznikiem k. 112-145, 149). We wrześniu 2012 r. przystąpiono do prac budowlanych i prowadzono je nieprzerwanie do września 2014 r., kiedy zakończono realizację inwestycji bez większych zmian projektu (wyciągi z dziennika budowy k. 47-71, 234-236).

W toku realizacji inwestycji (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w piśmie z dnia 18 grudnia 2012 roku wniosła o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ew. (...) w obrębie (...) o powierzchni $7\,398\text{ m}^{(2)}$, położonej w W. przy ul. (...) – wobec trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, tj. wykorzystywania gruntu w celach związanych z budownictwem mieszkaniowym, żądając obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % na 1 % (pismo z dnia 18 grudnia 2012 roku karta 237-239). Pismem z dnia 28 lutego 2013 roku Skarb Państwa odmówił dokonania od 1 stycznia 2013 roku zmiany z 3 % na 1 % wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (pismo z dnia 28 lutego 2013 roku karta 240-241).

W dniu 18 marca 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie części inwestycji, tj. dojeżdż i dojazdów w ramach kompleksu zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej na terenie działek ew. nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. (decyzja z dnia 18 marca 2014 roku k. 216). Natomiast w dniu 10 kwietnia 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, wchodzących w skład kompleksu zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej z obiektami handlowymi na działkach ew. nr (...) z obrębu (...) oznaczonych numerami porządkowymi od ul. (...) i ul. (...) w W., pod warunkiem zrealizowania docelowych miejsc postojowych dla przedmiotowej części inwestycji. Przedmiotowa część inwestycji obejmowała mieszkania o powierzchni użytkowej łącznie $15\,739,31\text{ m}^{(2)}$ oraz lokale usługowe o powierzchni $177,94\text{ m}^{(2)}$ (decyzja z dnia 10 kwietnia 2014 roku k. 214-215).

Po zakończeniu prac budowlanych, we wrześniu 2014 r. na wniosek (...) sp. z o.o. dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr (...) z obrębu (...), powstałej w wyniku połączenia działek ew. nr (...), ustalono numer porządkowy (...) od ulicy (...)(...) (zawiadomienie z dnia 26 września 2014 roku k. 97; wypis z rejestru gruntów i budynków wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej k. 146-147). Z kolei decyzją z dnia 9 października 2014 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego – o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej $12\,076,92\text{ m}^{(2)}$ przy powierzchni użytkowej budynku wynoszącej $20\,629,50\text{ m}^{(2)}$ - wchodzącego w skład kompleksu zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej z obiektami handlowymi zrealizowanego na podstawie decyzji z dnia 19 marca 2008 r. o pozwoleniu na budowę (decyzja z dnia 9 października 2014r. k. 376-378; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 383-397).

W styczniu 2015 r. (...) sp. z o.o. przystąpiła do ustanawiania odrębnej własności lokali w ww. budynku, po czym w piśmie z dnia 10 lipca 2015 roku Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku dotychczasowej 3% wysokości stawki procentowej opłaty rocznej ustalonej w decyzji Wojewody (...) z dnia 30 października 1991 roku z tytułu użytkowania wieczystego (...) części ww. nieruchomości gruntowej i ustalił z dniem 1 stycznia 2016 roku nową wysokość stawki procentowej opłaty

rocznej w wysokości 1 % wobec ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnego (pismo z dnia 10 lipca 2015 roku k. 417).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dokumentów lub ich odpisów i kopii, które uznał za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości, biorąc pod uwagę fakt, że również strony niniejszego postępowania nie podważały ich wiarygodności. Ustalony stan faktyczny był bezsporny między stronami i wynika w sposób załączonych do akt sprawy dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Stosownie do treści art. 72 ust. 1 i 3 pkt 4-5 z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; „u.g.n.”) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe (...) - 1% ceny; za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Stosownie zaś do treści art. 73 ust 2 w zw. z art. 81 ust. 1 przywołanej ustawy jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

W ocenie Sądu, decydujące znaczenie ma to, jak należy rozumieć przesłankę trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i ustalenie, kiedy taka trwała zmiana sposobu korzystania następuje. Kwestie te stanowiły również przedmiot sporu w niniejszej sprawie.

Na tym tle godzi się na wstępie zauważyć, że podnoszona w doktrynie rozbieżność w orzecznictwie Sądu Najwyższego co do wykładni, czy przesłankę trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, tj. kiedy ona następuje, jest w istocie pozorna. Stanowisko Sądu Najwyższego w tej mierze jest bowiem jednolite, na co w szczególności wskazuje wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 roku (IV CSK 333/11, OSNC 2012/11/132). W powołanym wyroku Sąd Najwyższy, przywołując inny wyrok z dnia 19 maja 2010 r. (I CSK 591/09, OSNC 2010/11/156), rozróżnia dwie sytuacje – pierwszą, gdy na określonym gruncie użytkownik wieczysty uzyskuje pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego i istnieje duże prawdopodobieństwo, że w krótkim okresie taki budynek rzeczywiście powstanie na skutek działań użytkownika wieczystego (np. podjął na gruncie prace związane z budową domu mieszkalnego). Wówczas przyjmuje się, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości może już wystąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i rozpoczęciu prac budowlanych przez użytkownika wieczystego, jeżeli widać, że te prace doprowadzą z dużym prawdopodobieństwem od powstania budynku o charakterze mieszkalnym. Natomiast druga sytuacja dotyczy wypadku, gdy miałby powstać budynek o charakterze wyraźnie mieszanym (mieszkalno-użytkowym). Wówczas, co do zasady uznaje się, że samo pozwolenie na budowę nie jest wystarczającą przesłanką do uznania, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, lecz konieczne jest wtedy zakończenie budowy i ustalenie, jakie lokale w budynku będą wyodrębniane (jaki jest rzeczywisty charakter lokali) i jaki charakter budynku powstającego na nieruchomości będzie przeważający, tj. powierzchnia których lokali – mieszkalnych czy użytkowych – jest większa, a co za tym idzie, czy jest to budynek mieszkalny, czy niemieszkalny. Przy tym przyjmuje się, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz.U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.), budynek uważany jest za mieszkalny, gdy więcej niż połowa jego całkowitej powierzchni jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Wtedy też do uznania, iż zaszła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu wymaga się uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

W powołanym orzeczeniu z dnia 22 marca 2012 roku Sąd Najwyższy wskazał, czym powinny kierować się sądy powszechne przy ustalaniu, czy i kiedy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Mianowicie literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium

przy pomocy, którego można przesądzić, o tym że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. 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. W szczególności, w jaki sposób wykorzystuje on nieruchomość, czy na cele mieszkaniowe czy też inne cele. Jeśli grunt niewątpliwie jest już wykorzystywany na cele mieszkaniowe, gdyż wznoszony jest na nim budynek mieszkalny, a 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%, jest już nieuzasadniona.

Sąd Najwyższy wskazał również, że trwałą zmianę sposobu korzystania z gruntu należy więc określać zawsze z uwzględnieniem całokształtu okoliczności dotyczących tego, w jaki sposób grunt ten jest wykorzystywany, oraz ustalając, jaki jest stopień prawdopodobieństwa, że wykorzystywanie gruntu na cele mieszkalne nie ulegnie zmianie w przeciągu najbliższych lat. Decyzja o pozwoleniu na korzystanie z obiektu budowlanego może być wymagana tylko wtedy, gdy z decyzji o pozwoleniu na budowę nie wynika, jeszcze w sposób dostatecznie pewny, na jakie cele będzie wykorzystywana powierzchnia tego obiektu. W innych sytuacjach decyzja taka potwierdza tylko to, co już nastąpiło wcześniej, tzn. że grunt oddany w użytkowanie wieczyste był już wykorzystywany na cele mieszkalne w ten sposób, że użytkownik wieczysty podjął na nim prace zmierzające do wybudowania na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę domu mieszkalnego. Stwierdzenie, że w takim przypadku grunt oddany w użytkowanie wieczyste nie jest wykorzystywany na cele mieszkalne, nie ma uzasadnienia, gdyż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wprowadzają wymagania, aby przez korzystanie z gruntu na cele mieszkalne rozumieć dopiero taką sytuację, w której na tym gruncie stoi budynek już gotowy do zamieszkania. W szczególności nie ma powodów, aby nie przyznać użytkownikowi wieczystemu prawa do opłaty rocznej w wysokości 1% już od roku, w którym na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę trwają na tym gruncie prace związane z wznoszeniem budynku mieszkalnego.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela powyższe poglądy Sądu Najwyższego. W związku z tym, w rozpoznawanej sprawie należało zatem ustalić, po pierwsze, czy pozwolenie na budowę wskazuje, jaki jest charakter budynku, który ma zostać wybudowany na nieruchomości. W ocenie Sądu, decyzja z dnia 19 marca 2008 roku o pozwoleniu na budowę co prawda mówi o budowie kompleksu zabudowy mieszkalno-usługowo-biurowej z obiektami handlowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, co sugerować może, że chodzi o mieszany charakter budynków oraz że nie jest możliwe jeszcze w sposób dostatecznie pewny ustalenie, na jakie cele będzie wykorzystywana powierzchnia obiektu – jaki konkretnie ma charakter (jaki cel jest przeważający). Niemniej, jeśli spojrzeć się na parametry inwestycji wskazane w ww. decyzji, to wynika z nich niewątpliwie, że ma powstać inwestycja stanowiąca osiedle mieszkaniowe, tj. mamy tu do czynienia z celem mieszkalnym inwestycji. Przy znacznej powierzchni zabudowy, powierzchnia użytkowa mieszkań stanowić miała przeważającą część (28 301 m²), natomiast powierzchnia użytkowa lokali usługowych stanowiła jedynie 174,24 m², a więc około 0,6 % całości. W tym stanie rzeczy, gdy zabudowa ma być w blisko 100 % mieszkalna, to wskazany ułamek procenta nie może być podstawą wątpliwości co do tego jaki będzie charakter tej inwestycji, a co za tym idzie również budynku na działce nr (...), wchodzącego w skład kompleksu zabudowy. Dlatego Sąd uznał, że już z decyzji o pozwoleniu na budowę wynika w sposób dostatecznie pewny, że decyzja ta miała być podstawą do wybudowania inwestycji o charakterze mieszkaniowym i na jakie cele będzie wykorzystywana powierzchnia obiektu na działce nr (...). W tym miejscu zauważyć należy, że z podobnym problemem, jak w niniejszej sprawie, spotkał się Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 49/08, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 września 2008 roku (LEX nr 469081) stwierdził, iż fakt, że na parterze wielorodzinnego i wielopiętrowego budynku mieszkalnego z podziemnym garażem są lokale usługowe, nie stoi na przeszkodzie w obliczeniu opłaty według stawki określonej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie budzi bowiem wątpliwości, że zezwolenia na budowę dotyczy przede wszystkim budynku mieszkalnego, a nie o charakterze usługowym. Nie sposób również nie zauważyć, że w większości sytuacji, gdy osiedla budowane są blisko dróg mamy do czynienia właśnie z budynkami o wielu kondygnacjach z lokalami mieszkalnymi i lokalami usługowymi jedynie

na parterze tych budynków, z których korzystają przechodnie, jak i sami mieszkańcy. Tutaj też, jak już wcześniej wskazano, z samej decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, że miał powstać budynek o charakterze mieszkalnym.

W dalszej mierze trzeba wskazać, że użytkownik wieczysty będący powodem w niniejszej sprawie, niedługo po tym, jak nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości uzyskał przeniesienie na siebie pozwolenia na budowę i podjął dalsze działania mające na celu wybudowanie budynku mieszkalnego. W maju 2012 roku zawarł bowiem umowę o roboty budowlane, a nieco później, bo we wrześniu 2012 roku – jak wynika z dziennika budowy – rozpoczęto prace zgodnie z przedmiotową umową i prace te nieprzerwanie i konsekwentnie były prowadzone do września 2014 roku, kiedy zakończono budowę. W związku z tym nie może być wątpliwości co do tego, że budynek od początku miał być budynkiem mieszkalnym, był budowany w tym celu i został też ostatecznie w 2014 roku ukończony. W dniu 9 października 2014 roku wydane zostało też pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, które potwierdza trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości i które wskazuje na przeważający charakter mieszkalny budynku. Przy tym w rozpoznawanej sprawie decyzja ta potwierdza tylko to, co już nastąpiło wcześniej, tzn. że grunt oddany w użytkowanie wieczyste był już wykorzystywany na cele mieszkalne w ten sposób, iż użytkownik wieczysty podjął na nim prace zmierzające do wybudowania budynku mieszkalnego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Strona pozwana przyznała także, iż obecnie nie ma wątpliwości, że budynek od początku miał i obecnie ma charakter budynku mieszkalnego, a jedynie wskazywała, że w jego ocenie wątpliwe to było w 2012 roku. Wątpliwości tych nie podziela jednak Sąd Okręgowy.

Z tych wszystkich względów Sąd w punkcie I wyroku uwzględnił żądanie pozwu, uznając, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości już w 2012 roku, kiedy użytkownik wieczysty uzyskał na siebie pozwolenie na budowę, zawarł umowę o roboty budowlane i rozpoczął prace budowlane mające na celu wybudowanie na działce nr (...) budynku o charakterze mieszkalnym zgodnie z tą decyzją. Sąd przyjął również obowiązywanie stawki opłaty rocznej w wysokości 1% od dnia 1 stycznia 2013 r. mając na względzie, że w 2012 roku został złożony wniosek o zmianę stawki i wówczas też zaistniały przesłanki do przedmiotowej zmiany. Jak wynika zaś z art. 81 ust. 4 w zw. z art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. stawka procentowa opłaty rocznej ustalona w wyniku postępowania wszczętego na podstawie art. 81 ust. 1 u.g.n. obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji (obniżenia).

Dodatkowo należy wskazać, że wprawdzie w dniu 10 lipca 2015 roku Skarb Państwa złożył oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku dotychczasowej 3% wysokości stawki procentowej opłaty rocznej i ustalił z dniem 1 stycznia 2016 roku nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 1% dla części nieruchomości wspólnej związanej z lokalami mieszkalnymi. Decyzja ta potwierdza jedynie coś co powinno zostać uczynione wcześniej, dla całej nieruchomości. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. Postępowanie jest więc wszczynane złożeniem przez użytkownika wieczystego do właściwego organu wniosku o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej. Właściwy organ może bądź zmienić stawkę procentową zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n., bądź stwierdzić, że brak jest podstaw do takiej zmiany. W tym drugim wypadku użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania stanowiska organu, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, kwestionujący stanowisko organu (art. 78 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.). Z kolei zgodnie z art. 80 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. od orzeczenia kolegium 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. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.). Wynika stąd, że sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78-81 u.g.n. dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej - zarówno wartości nieruchomości, jak i stawki procentowej i tryb postępowania administracyjnego ma charakter obligatoryjny. W razie zaś niewyczerpania tego trybu występuje przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej. W rozpoznawanej sprawie Sąd zajmuje się zatem jedynie wnioskiem złożonym przez użytkownika wieczystego w związku z odmową aktualizacji stawki opłaty rocznej i wniesieniem sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. W konsekwencji Sąd w

niniejszym postępowaniu ocenia, czy od 2013 roku były podstawy do zmiany stawki i w tym zakresie orzeka. Pozwany już od 2013 roku powinien dokonać zmiany stawki procentowej zgodnie z wnioskiem powoda. Ewentualna zmiana stawki związana z wyodrębnieniem odrębnej własności lokali niemieszkalnych dokonywana mogła być w późniejszym okresie, w zupełnie odrębnym trybie regulowanym w art. 73 ust. 2a u.g.n., od którego przysługiwałaby odrębna droga odwoławcza (por. uchwałę SN w sprawie III CZP 62/12). W związku z powyższym, w ocenie Sądu, w niniejszym postępowaniu Sąd Okręgowy nie był uprawniony do ustalania różnych stawek względem różnych udziałów w nieruchomości związanych z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Regulacja art. 73 ust. 2a u.g.n. jest regulacją odrębną i szczególną względem art. 73 ust. 2 u.g.n., przewidującą inne przesłanki zmiany stawki (m.in. wyodrębnienie odrębnej własności lokalu), jak też w wymagającą najpierw nowej, innego rodzaju decyzji właściciela nieruchomości, od której dopiero przysługuje odrębny tryb odwoławczy. Dlatego, też tutaj Sąd ograniczony był zakresem rozpoznania sprawy wyznaczonym wnioskiem powoda o zmianę stawki opłaty rocznej w trybie art. 73 ust. 2 u.g.n. Ewentualna zmiana stawek wobec wyodrębnienia lokali niemieszkalnych wymaga odrębnej decyzji pozwanego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II orzeczenia, na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Skoro powód wygrał niniejszą sprawę, to pozwany zobowiązany jest do zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu. Powód poniósł w niniejszej sprawie koszty w postaci: opłaty sądowej od pozwu – 12535 zł – k. 268, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego – 7200 zł (zgodnie z §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.