

Sygn. akt I ACa 1247/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Lamparska

Sędziowie: SSA Anna Guzińska (spr.)

SSA Ewa Głowacka

Protokolant: Beata Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **S.A. w Ł.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.**

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 20 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 1303/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II o tyle tylko, iż ustala, że wysokość nowej stawki opłaty rocznej obowiązuje od dnia 1 stycznia 2015 roku i dalej idące powództwo oddala;**
- 2. oddala dalej idącą apelację;**
- 3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo (...)S.A. z siedzibą w Ł. (dotychczas (...) S.A.) przeciwko Skarbowi Państwa

– Prezydentowi W. i ustalił, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zawarta w piśmie Prezydenta Miasta W. z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie (...)

– nieruchomości położonej we W. przy al. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o powierzchni 3.351m⁽²⁾, (...), obręb

Plac (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)Wydział IV Ksiąg Wieczystych o numerze (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa z dotychczasowych 3% na 1% jest nieuzasadniona (pkt I), nadto ustalił wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym wyroku, począwszy od 1 stycznia 2012 r. na 1% (pkt II) oraz obciążył pozwanego kosztami postępowania (pkt III).

Podstawę orzeczenia stanowiło ustalenie, że decyzją z dnia 5.12.1991 r. Wojewoda (...) stwierdził, że z dniem 5.12.1990 r. (...)we W. nabył prawo wieczystego użytkowania na okres 99 lat gruntu zabudowanego, położonego we W.

przy ul. (...), oznaczonego na mapie geodezyjnej obręb

Plac (...), działka numer (...), o powierzchni 16.915 m⁽²⁾ (w skład której wchodziła nieruchomość objęta niniejszym postępowaniem) oraz własność budynków, budowli i urządzeń położonych na gruncie. Opłata za wieczyste użytkowanie została ustalona w wysokości 3% wartości nieruchomości zgodnie

z obowiązującym wówczas art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r.

o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, z uwagi na przeznaczenie gruntu na inne cele, aniżeli pod budownictwo mieszkaniowe, oświatowo-wychowawcze, lecznicze i profilaktyki zdrowotnej oraz opieki społecznej i organizacji charytatywnych, a także niezabudowany domami mieszkalnymi.

Nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...), oznaczona geodezyjnie jako działka numer (...), o powierzchni 3.351 m⁽²⁾, (...), obręb Plac (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...),

w dniu 16.03.2006 r. została oddana w użytkowanie wieczyste (...) S.A.

z siedzibą w Ł. (dawniej (...) S.A.).

Decyzją numer (...) z dnia 8.04.2011 r. Prezydent W. przeniósł na powoda pozwolenie na rozbiórkę wydane decyzją Prezydenta W. numer (...) w części dotyczącej trzech budynków przemysłowo-magazynowych wraz ze związanymi z nimi elementami infrastruktury technicznej i ogrodzeniem, a kolejną decyzją z tego samego dnia przeniósł na powoda pozwolenie na budowę dla inwestycji obejmującej budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej z garażem podziemnym oraz przebudowę kanalizacji telekomunikacyjnej przy ul. (...) w W.. W dniu 11.10.2011 r. powód przekazał Generalnemu Wykonawcy (...) S.A. plac budowy w celu rozpoczęcia planowanej inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowo usługowej.

Wnioskiem z dnia 12.12.2012 r. powód wniósł o obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania za rok 2012 z 3% do 1% w związku ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości. Pismem z dnia 1.03.2012 r. Prezydent W. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty rocznej wskazując, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który została oddana, o czym może być mowa dopiero z chwilą zakończenia budowy. Od powyższego rozstrzygnięcia powód odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., które orzeczeniem z dnia 1.06.2012 r. oddaliło jego wniosek.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Sąd Okręgowy podkreślił, że art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, za pomocą którego można przesądzić, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości które przybrało trwały charakter. Dopiero ocena w danym stanie faktycznym wszystkich okoliczności – a więc przy uwzględnieniu zachowania samego użytkownika, decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę – może dać odpowiedź na pytanie czy faktycznie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Wskazując na judykaty Sądu Najwyższego, w tym w szczególności na wyrok z dnia 22.03.2012 r. (sygn. akt IV CSK 333/11), Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż 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. Rozważając czy w rozpoznawanej sprawie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości Sąd Okręgowy podkreślił, że pierwotnie sporna nieruchomość oddana i wykorzystywana była na inne cele niż mieszkaniowe. W 2011 r. powód uzyskał pozwolenie na rozbiórkę budynków magazynowych na nieruchomości i pozwolenie na budowę osiedla mieszkaniowego, w tym samym roku zawarł umowę o roboty budowlane i w październiku 2011 r. doszło do przekazania placu budowy. Aktualnie na opisaney nieruchomości trwają prace budowlane, kompleks budynków, w których przewidziano lokale mieszkalne i użytkowe został już niemal ukończony. Bacząc wreszcie, że powód jest profesjonalnym przedsiębiorcą, który zajmuje się między innymi budową i sprzedażą obiektów budowlanych, mało prawdopodobne jest aby nastąpiła jakaś zmiana w sposobie korzystania z nieruchomości, przeciwnie wysoce prawdopodobne jest, że powód będzie zmierzał do jak najszybszego uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, sprzedaży lokali znajdujących się w budynku. Okoliczności te zdaniem Sądu I instancji pozwalają na uznanie, że w rozpoznawanej sprawie istniały przesłanki do ustalenia, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z

nieruchomości i aktualnie nieruchomości ta przeznaczana jest na cele mieszkaniowe. Istniały zatem podstawy do ustalenia, że decyzja Prezydenta W. z dnia 1.03.2012 r. odmawiająca aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. była nieuzasadniona oraz do ustalenia tej opłaty od 1.01.2012 r. w wysokości 1%.

Od wyroku apelację wywiódł pozwany. Zaskarżając wyrok w całości, wniósł o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący orzeczeniu temu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 81 ust. 1, 4 i 5 w zw. z art. 73 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. przez błędne ich zastosowanie i wzięcie pod uwagę okoliczności, zstałych po dacie złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) oraz art. 73 ust. 2 zd. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie i ustalenie, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powoda, skutkująca zmianą celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Nadto pozwany zarzucił naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 316 § 1 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie i wzięcie pod uwagę hipotetycznych domniemań, a nie stanu faktycznego istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie polegające na chybionej ocenie materiału dowodowego.

Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem tego Sądu na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu I instancji, jak również stanowisko powoda, które znajdują potwierdzenie w licznych judykatach wydanych w podobnych stanach faktycznych, a w konsekwencji tego uznanie, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania przez powoda z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a przy tym zmiany te uzasadniają zmianę wysokości stawki opłaty za użytkowanie.

Zauważył Sąd, że w licznych orzeczeniach Sądów Apelacyjnych w miarę jednolicie było przyjmowane, że uzyskanie pozwolenia na budowę i wszczęcie robót budowlanych stanowi moment, z którym należy wiązać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (vide wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia: 22.04.2005 r. IV ACa 998/04, Wokanda 2006/7-8/78; 12.05.2008 r., VI ACa 1282/07, LEX nr 469080; 23.09.2008 r., I ACa 49/08, LEX 469081; 24.09.2008 r., VI ACa 302/08, LEX nr 457225; 25.05.2010 r., I ACa 459/10, niepubl.).

Sąd ten wskazał, że wykładnia art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zmierza do tego, aby oceny użytych w nim określeń nie wiązać tylko z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub pozwoleniu na użytkowanie budynku, ale brać pod uwagę zachowanie użytkownika wieczystego oraz okoliczności konkretnej sprawy, znajduje uzasadnienie nie tylko w wykładni językowej, ale przemawiają za nią również ważne względy celowościowe.

Z art. 72 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że zmniejszona stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. W konsekwencji nie można podzielić stanowiska powoda, który swoje żądanie obniżenia stawki opłaty rocznej wiąże wyłącznie z faktem uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęciem procesu budowlanego, jak również stanowiska pozwanego, który moment zmiany sposobu korzystania z nieruchomości upatruje w momencie uzyskania przez użytkownika wieczystego pozwolenia na użytkowanie budynku. Raz jeszcze należy podkreślić, że do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości dochodzi z już chwilą rozpoczęcia prac związanych z wnoszeniem budynku, o ile użytkownik bez zbędnej zwłoki wniósł budynek zgodnie z decyzjami w sprawie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę.

Dalej Sąd stwierdził, że w kontekście zaprezentowanej powyżej wykładni art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie znajdują uzasadnienia zarzuty pozwanego wskazujące na naruszenie przez Sąd I instancji art. 81 ust. 1, 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Faktem bowiem jest, iż na dzień złożenia wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej powód dysponował pozwoleniem na budowę i budowę budynku mieszkalno-użytkowego faktycznie rozpoczął. Jakkolwiek proces inwestycyjny był w tym czasie jeszcze we wczesnej fazie realizacji, jednakże

okoliczności sprawy wskazują – co Sądy meriti miały obowiązek wziąć pod uwagę zgodnie z art. 316 k.p.c. – iż woli tej nie zmienił, kontynuował budowę, aktualnie ją zakończył i sprzedał większość lokali mieszkalnych (co potwierdzają powszechnie dostępne materiały dotyczące tej inwestycji publikowane na stronie internetowej powoda). W świetle powyższego nie można, jak chce tego pozwany, podzielić jego stanowiska, jakoby wzięte przez Sąd I instancji okoliczności naruszały zasadę, zgodnie z którą należy brać pod uwagę okoliczności istniejące w dacie złożenia wniosku.

Dla oceny czy w rozpoznawanej sprawie doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości znaczenie zatem ma z jednej strony to, iż powód dysponuje pozwoleniem na budowę i niezwłocznie do tej budowy przystąpił w 2011 r., a w roku 2012 – którego wniosek o zmianę stawki opłaty dotyczył – nieprzerwanie prowadził proces inwestycyjny, który obecnie jest na ukończeniu. Znaczenie ma także postawa powoda, który będąc przedsiębiorcą zajmującym się budową kompleksów lokali mieszkalnych i użytkowych, oferując do sprzedaży te lokale w sposób dostateczny manifestował wolę zmiany sposobu korzystania z tej nieruchomości i zamiaru tego nie zmienić.

Dla rozpoznania sprawy istotne znaczenie ma wreszcie okoliczność, iż powód rozpoczął budowę kompleksu mieszkalno-użytkowego. O ile podjęcie budowy wyłącznie kompleksu mieszkalnego nie nastrocza trudności, o tyle jak zauważa się w orzecznictwie w razie budowy kompleksu mieszkalno-użytkowego, dopiero stosunek funkcji użytkowej i mieszkalnej pozwala na ustalenie czy doszło do zmiany sposobu korzystania. Dopiero zatem wówczas, gdy dominującą rolę w budowanym obiekcie mają stanowić lokale mieszkalne, to zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, można wówczas mówić o przeznaczeniu gruntu na cele mieszkaniowe. Zauważyć w związku z tym należy, że z przedstawionej przez powoda dokumentacji okoliczność taka nie wynika w sposób niebudzący wątpliwości. Tym niemniej pozwany okoliczności tej nie zaprzeczył, a zatem zgodnie z art. 230 k.p.c. okoliczność tę należało uznać za przyznaną, a w konsekwencji Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się przeszkód dla uwzględnienia żądania powoda.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu pozwanego naruszenia art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 316 k.p.c. wskazał, że zgodnie z powołanym przepisem, jest zobowiązany brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Jeżeli zatem okoliczności sprawy wskazują na to, że tak jak w rozpoznawanej sprawie, użytkownik wieczysty rozpoczął budowę budynku mieszkalnego, budowa ta przebiegała bez zbędnych przerw i budynek nadaje się do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem,

to zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła już w chwili rozpoczęcia budowy. Już wtedy bowiem rozpoczęto wykorzystywanie gruntu na cele mieszkaniowe.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanego i wniesioną przezeń apelację oddalił.

Na skutek skargi kasacyjnej wniesionej przez stronę pozwaną Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Skargą kasacyjną oparto na obu podstawach określonych w art. 398³ k.p.c. Skarżący w ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie art. 73 ust. 2 zdanie pierwsze w związku z art. 72 ust. 3 pkt 4 i art. 73 ust. 2a u.g.n. oraz w związku z art. 189 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie prowadzące do uznania, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Zarzucił ponadto naruszenie art. 81 ust. 1, 4 i 5 w związku z art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na uwzględnieniu okoliczności zaistniałych po dniu złożenia wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 81 ust. 1, 4 i 5 oraz art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na uwzględnieniu okoliczności zaistniałych po dniu złożenia wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej, a także naruszenie art. 230 k.p.c. w związku

z art. 81 ust. 2 oraz art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwany nie zaprzeczył okoliczności związanej z częściowym wykorzystaniem nieruchomości pod lokale użytkowe, a także uznanie, że ciężar zaprzeczenia tej okoliczności obciążał pozwanego.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, iż zarzuty podniesione w ramach drugiej podstawy kasacyjnej podlegają ocenie w pierwszej kolejności, bowiem kontrola zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego możliwa jest tylko w wypadku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy. Przystępując zatem do oceny zasadności tych zarzutów uznał, że wbrew twierdzeniom skarżącego, że nie doszło w sprawie do naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w związku z powołanymi w podstawie kasacyjnej przepisami. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., który ma zastosowanie również w postępowaniu odwoławczym poprzez odesłanie z art. 381 i 382 k.p.c., sąd wydaje wyrok po zamknięciu rozprawy, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Pojęcie „stan rzeczy” oznacza zaś okoliczności faktyczne ustalone przed zamknięciem rozprawy oraz stan prawny, to jest obowiązujące przepisy, które mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Sąd był zatem zobowiązany do uwzględnienia takich okoliczności, jak stopień zaawansowania budowy, brak przerw w realizacji inwestycji, wydane w związku z budową decyzje administracyjne, bowiem te okoliczności pozwalają następczo ustalić, czy i w jakim czasie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Ten zatem zarzut okazał się nietrafny.

Dalej stwierdził, że nie można odmówić skarżącemu racji, gdy zarzuca naruszenie art. 230 k.p.c. Sąd Apelacyjny uznał za ustalony w sprawie fakt, że większość wprowadzonej przez powoda inwestycji stanowić będą lokale mieszkalne, a nie użytkowe, na tej podstawie, że pozwany wyraźnie tej okoliczności nie zaprzeczył. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że, jak kilkakrotnie wyjaśnił już Sąd Najwyższy, art. 230 k.p.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy wynik całego postępowania prowadzi do jednoznacznego wniosku, że strona przeciwna nie zamierzała zaprzeczyć faktom (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 348/09, niepubl.). W rozpoznawanej sprawie natomiast pozwany konsekwentnie zaprzeczał okoliczności trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, prowadzącej do obniżenia stawki opłaty rocznej. Niezależnie od tego, trafnie wskazał skarżący, że zgodnie z art. 81 ust. 2 u.g.n., ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Pozwany zatem winien był udowodnić wszelkie okoliczności świadczące o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości z przemysłowo-usługowego na mieszkalny. Kwestia ta nie została jednoznacznie wyjaśniona.

Nie pozwala to na uznanie, że stan faktyczny sprawy został ustalony w sposób pozwalający na ocenę zasadności zarzutów materialnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że przepis art. 73 ust. 2 zdanie pierwsze u.g.n. dotyczy sytuacji, w której nastąpiła trwała zmiana korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie tylko przeznaczenia gruntu. Sąd Najwyższy rozważał już tę kwestię w odniesieniu do nieruchomości, na której wzniesiono budynek, w którym mają być zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. W wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11 (OSNC 2012 r., nr 11, poz. 132) wyjaśnił, że samo uzyskanie pozwolenia na budowę nie wystarcza do stwierdzenia, że doszło do trwałej zmiany korzystania z nieruchomości, bowiem fakt ten może być stwierdzony w sposób niepodważalny dopiero po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji na użytkowanie budynku. Dopiero wówczas można ocenić, czy lokale rzeczywiście mają charakter mieszkalny i czy ich powierzchnia jest większa od powierzchni lokali użytkowych.

W niniejszej sprawie ustalono, że w budynku poza lokalami mieszkalnymi mają być także lokale użytkowe oraz garaż podziemny, nie ustalono natomiast, czy garaż ten ma stanowić odrębną nieruchomość lokalową, czy też tylko pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego. W pierwszym wypadku nie można go uznać za lokal o charakterze mieszkalnym, chodzi bowiem o odrębną nieruchomość, mogącą być przedmiotem odrębnego od budynku obrotu. Znaczenie tej kwestii dla ustalenia wysokości opłaty rocznej wyjaśnił Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12 (OSNC z 2013 r., nr 5, poz. 56). Charakter podziemnego garażu ma znaczenie dla porównania planowanej powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Trafnie skarżący powołał art. 73 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym przepisy ust. 1 i 2 tego przepisu stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku m.in. ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest

inne niż cel, na który nieruchomości została oddana. Proporcja udziałów lokali mieszkalnych i użytkowych może kolidować z możliwością uznania całej nieruchomości jako wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Sąd Apelacyjny zważył:

Sąd Apelacyjny po uchyleniu sprawy przez Sąd Najwyższy będąc związany dokonaną przez ten Sąd wykładnią prawa uznał, iż apelacja strony pozwanej z przyczyn, o których będzie mowa poniżej, podlega uwzględnieniu jedynie odnośnie samego terminu, od którego winna mieć zastosowanie zmieniona stawka procentowa W pozostałym zaś zakresie apelacja pozwanego jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny dokonał również dodatkowych ustaleń, w szczególności odnośnie charakteru budynku wzniesionego na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie oraz procentowego udziału lokali mieszkalnych w stosunku do lokali użytkowych, a także odnośnie charakteru garaży podziemnych usytuowanych w tym budynku. Ustalić bowiem należało, zgodnie ze wskazaniem Sądu Najwyższego, czy w budynku poza lokalami mieszkalnymi mają być także lokale użytkowe i jakie są proporcje tych lokali w stosunku do powierzchni całego budynku oraz czy garaże podziemne stanowią odrębną nieruchomość lokalową, czy też tylko pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego lub wspólne.

W ocenie Sądu Odwoławczego konieczność dokonania tych ustaleń wynikała ze stanowiska Sądu Najwyższego, który uznał za uzasadniony zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. i w konsekwencji brak prawidłowych ustaleń w tym zakresie.

W oparciu o przedłożoną przez stronę powodową decyzję nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 8 kwietnia 2014 r. udzielającej powodowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego z garażami podziemnymi oraz odpisów z księgi wieczystej ustalono, że udział powierzchni lokali użytkowych do wszystkich wyodrębnionych lokali w budynku wynosi 11%. W budynku tym nie została ustanowiona odrębna własność garaży podziemnych i ich powierzchnia jest zaliczana do powierzchni stanowiącej nieruchomość wspólną.

(dowód: dokumenty załączone do pisma procesowego powoda z 3.11.2014 r., k. 371 do 435).

Sąd Apelacyjny zaznacza też, że zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów budynki mieszkalne to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że powód wykazał, iż wybudowany przez niego na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu budynek, jest budynkiem mieszkalnym. Zatem nieruchomość ta wykorzystywana jest obecnie na cele mieszkalne.

Trzeba też wyraźnie wskazać, że Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż orzekając o zmianie stawki procentowej Sąd ma na uwadze stan sprawy z dnia orzekania, a nie z chwili wystąpienia z wnioskiem o zmianę tej stawki, a takie stanowisko w procesie prezentowała pozwana.

Zatem na dzień orzekania, tj., w chwili zamknięcia rozprawy nie ma już wątpliwości, że na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie wybudowano budynek mieszkalny wielorodzinny. Zgodnie więc z przepisem art. 72 ust. 2 u.g.n. nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana, co uzasadnia wniosek powódki o zmianę stawki procentowej, stosownie do dokonanej zmiany przeznaczenia nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Najwyższy zajął także stanowisko co do wykładni przepisu art. 72 ust. 2 u.g.n. powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, w którym Sąd ten wyraźnie opowiedział się za stanowiskiem, „że samo uzyskanie pozwolenia na budowę nie wystarcza do stwierdzenia, że doszło do trwałej zmiany korzystania z nieruchomości, bowiem fakt ten może być stwierdzony w sposób niepodważalny dopiero po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji na użytkowanie budynku. Dopiero wówczas można ocenić, czy lokale rzeczywiście mają charakter mieszkalny i czy ich powierzchnia jest większa od powierzchni lokali użytkowych”.

Podobne stanowisko zawarte zostało też w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 561/09, OSNC 2010/11/156, gdzie Sąd Najwyższy w sposób jednoznaczny wypowiedział się, iż „Dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości jako czynności dokonanej. Rzecz jasna zakończenia budowy należy oceniać w kontekście przepisów Prawa budowlanego, z których wynika, że z prawnego punktu widzenia stan budowy kończy się z chwilą dopuszczenia obiektu budowlanego do użytkowania (art. 54-60)”.

Sąd Apelacyjny stanowiska powyższe podziela, dodając, że zmiana celu wykorzystywania gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie w stosunku do celu określonego w umowie jest sytuacją nadzwyczajną. Rozstrzygnięcie tej kwestii powinno uwzględniać interesy obu stron stosunku użytkowania wieczystego, a w szczególności należy mieć na uwadze okoliczność czy użytkownik wieczysty swoim odmiennym korzystaniem z gruntu trwale zanegował dotychczasowy cel na jaki nieruchomość została mu oddana w wieczyste użytkowanie. Przy czym odmienny od dotychczasowego sposób korzystania z gruntu musi być rzeczywisty, a nie hipotetyczny. Zatem czynności, które podejmuje użytkownik; jak uzyskanie pozwolenia na budowę, przekazania placu budowy wykonawcy robót, czy też rozpoczęcie budowy, jak też kontynuowanie jej – zmierzają do mieszkaniowego wykorzystania gruntu, ale nie są jednoznaczne z mieszkaniowym korzystaniem z gruntu. Dopiero zakończenie robót budowlanych, tj. oddanie budynku do użytkowania umożliwia rozpoczęcie mieszkaniowego używania gruntu. W tym też momencie można mówić o „trwałości” zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Dodać też należy, że proces budowlany ma charakter dynamiczny i może zostać skierowany w odmienną stronę od pierwotnie planowanej, a nadto w sytuacji wznoszenia budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażami, może dojść do przewagi lokali użytkowych nad lokalami mieszkalnymi. Co też istotne, gdy realizowana na gruncie inwestycja polegająca na budowie budynku wielomieszkaniowego z lokalami usługowymi jest prowadzona dla zysku w ramach działalności deweloperskiej, to w takim przypadku mieszkaniowy cel gruntu w zasadzie ziści się dopiero z chwilą sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych, co może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na ich użytkowanie. Zatem dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości jako czynności dokonanej (trwałej).

Zgodnie z art. 81 u.g.n. nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia pierwszego stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał zmiany. Jest to data najwcześniejsza z możliwych do przyjęcia. Data późniejsza może wynikać z zaistnienia materialnoprawnych przesłanek zmiany stawki, określonych w art. 73 ust 2 u.g.n., które mogą nastąpić dopiero po złożeniu wniosku przez użytkownika o zmianę stawki, co będzie podstawą przesunięcia daty początkowej obowiązywania nowej stawki na później, począwszy od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że w sprawie materialnoprawne przesłanki do zmiany stawki procentowej zaistniały dopiero w 2014 r., bowiem w tym to roku powód uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynku, które przesądziło o jego charakterze (budynek mieszkalny) i zmianie sposobu korzystania z gruntu. Zatem zmiana stawki procentowej z 3% na 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.) wartości działki oddanej w wieczyste użytkowanie powodowi jest uzasadniona dopiero od 1 stycznia 2015 r.

Przyjęcie zasadności zmiany tej stawki już od 2012 r., jak to uczynił Sąd Okręgowy, nie miało swych podstaw prawnych z przyczyn, o których była mowa powyżej.

W związku z powyższym zaskarżony wyrok należało zmienić i orzec jak w sentencji (art. 386 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do przepisu art. 98 k.p.c., bowiem co do zasady strona pozwana proces przegrała.