

Sygnatura akt I C 2214/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Ewa Niemiec

po rozpoznaniu na rozprawie 21 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą we W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.

o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, iż od 01 grudnia 2013 r. wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej geodezyjnie nr (...), obręb P., położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1%;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 12.362 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 2214/13**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna wniosła o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości położonej we W., przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka (...) o powierzchni 16.092 m<sup>2</sup>, AM -42, O. P., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), ze stawki w wysokości 3 % na stawkę w wysokości 1 % ze względu na trwałą zmianę przeznaczenia nieruchomości.

W uzasadnieniu swojego żądania (k. 108) strona powodowa podniosła, że na nieruchomości, której dotyczy jej żądanie, prowadzona jest inwestycja budowlana polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu jako pierwszy etap budowy zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Budowa ta jest prowadzona w oparciu o ostateczną decyzję Prezydenta W. zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę. W ramach realizacji całego zamierzenia inwestycyjnego (obejmującego cztery budynki) powstaną 292 mieszkania. Projekt budowlany oraz decyzja o pozwoleniu na budowę nie przewidują zaś wybudowania żadnego lokalu użytkowego.

Strona powodowa podniosła następnie, że dla zaistnienia trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, stanowiącej przesłankę modyfikacji stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, nie jest konieczne wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Strona powodowa rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego, a budowa ta przebiegała i przebiega bez zbędnych przerw, a zatem trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła już w momencie rozpoczęcia budowy – w dniu 24 sierpnia 2011 r. W chwili obecnej stopień zaawansowania przeprowadzanych prac jednoznacznie wskazuje na osiągnięcie wyłącznego celu inwestycji, jakim jest wybudowanie i zbycie lokali mieszkalnych.

Podniosła także strona powodowa w dalszym toku postępowania (k. 28 i n.) , że nieruchomość jest już zabudowana budynkiem mieszkalnym zamieszkiwanym przez lokatorów. Została wykonana infrastruktura dla celów mieszkaniowych, w tym drogi, ciągi pieszych, instalacje i przyłącza. Uzyskano pozwolenie na użytkowanie pierwszego budynku oraz są prowadzone prace w celu budowy kolejnych budynków mieszkalnych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 października 2014 r. (k. 154) pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że w dacie skierowania do właściciela żądania obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej, tj. w dniu 25 czerwca 2012 r., nieruchomość nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe, bowiem w tej dacie nie została jeszcze zakończona inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego. Użytkownik wieczysty uzyskał pozwolenie na użytkowanie obiektu dopiero 19 lipca 2013 r. Strona pozwana przytoczyła fragmenty uzasadnień orzeczeń Sądu Najwyższego, wydawanych w zbliżonych stanach faktycznych, akcentując, że poprawna jest ta linia orzecznicza, zgodnie z którą samo podjęcie zamierzenia inwestycyjnego i prac budowlanych nie przesądza jeszcze o trwałej zmianie przeznaczenia nieruchomości, uzasadniającej zmianę stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Podniosła następnie strona pozwana, że art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami opiera się na konstrukcji „reguła – wyjątek”. Zasadą jest wnoszenie przez użytkowników wieczystych opłat rocznych w wysokości 3 % ceny. Obniżenie stawki opłaty rocznej następuje ze względu na realizację „celu mieszkaniowego”. Jeżeli zatem ustawodawca chciałby rozciągać uprzywilejowane korzystanie z nieruchomości na korzystanie nie polegające na bieżącym korzystaniu na cel mieszkaniowy, to uczyniłby to wyraźnie. Skoro zaś tego nie zrobił, należy zastosować zasadę ogólną.

Nadto za wskazaną interpretacją przemawia – w ocenie strony pozwanej – dalsze brzmienie art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie obok celów mieszkaniowych mowa jest o „realizacji urządzeń infrastruktury technicznej”, a więc o działaniu „zmierającym” dopiero do osiągnięcia pewnego rezultatu. W tym samym przepisie ustawodawca zdaje się zatem rozróżniać między działaniem polegającym na utrzymywaniu określonego stanu uznanego przez ustawodawcę za korzystny (korzystaniu dla celów mieszkaniowych) oraz na działaniu zmierzającym dopiero do osiągnięcia takiego stanu.

Strona pozwana dodała, że do zbliżonych wniosków prowadzi również wykładnia systemowa analizowanych przepisów. W wielu przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca w sposób wyraźny odróżnia „przeznaczenie” nieruchomości na cele mieszkaniowe od „wykorzystywania” nieruchomości na wskazane cele (art. 68 ust. 2a pkt 4, art. 74 ust. 1 oraz art. 173a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Również wykładnia historyczna – odwołująca się do dokonanych zmian ustawy – skłania do przyjęcia zapatrywania, zgodnie z którym korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości wówczas zasługuje na preferencyjne traktowanie, gdy wiąże się z realizacją celu publicznego, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Nadto względy celowościowe nie przemawiają za szerokim traktowaniem rozwiązania przewidującego preferencyjną wysokość stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Podkreśliła strona pozwana, że faktyczne wykorzystanie nieruchomości na cele mieszkaniowe następuje dopiero po zasiedleniu budynku, co staje się możliwe po wydaniu decyzji udzielającej pozwolenie na użytkowanie budynku. Wskazała, że nie jest pewne, czy prowadzona inwestycja nie zostanie zrealizowana jako inwestycja o charakterze usługowo-mieszkaniowym i czy w ogóle zostanie zrealizowana. Samo zaprzestanie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób nie jest równoznaczne z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Dodała strona pozwana, że powodowa spółka, będąca podmiotem gospodarczym zajmującym się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, nie może korzystać z nieruchomości „w celach mieszkaniowych”.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa (...) sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we W. jest użytkownikiem nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka (...), obręb P., o powierzchni 16092 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z tytułu użytkowania wieczystego strona pozwana była zobowiązana uiszczać opłatę roczną w wysokości 3 % ceny nieruchomości gruntowej.

### ***Okoliczności bezsporne***

W dniu 13 lipca 2011 r. Prezydent W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce (...) sp. z o.o. pozwolenia na budowę inwestycji w zakresie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu – stanowiącej pierwszy etap budowy zespołu domów wielorodzinnych z garażami podziemnymi przy ul. (...) we W. (działka (...), O. P.). Jako kategorie obiektu wskazano budynki mieszkalne wielorodzinne oraz garaże.

### ***Dowód:***

- decyzja nr (...) z dnia 13 lipca 2011 r. wraz z uzasadnieniem, k. 115 – 117
- zaświadczenie nr (...) z 21 września 2011 r., k. 118

Drugiego sierpnia 2011 r. dokonano zmian danych ewidencyjnych sposobu użytkowania działki oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) (ul. (...)). W miejsce dotychczasowego przeznaczenia jako terenów przemysłowych wpisano przeznaczenie na „inne tereny zabudowane” (16092 m<sup>2</sup>) oraz na „zurbanizowane tereny niezabudowane” (767 m<sup>2</sup>).

### ***Dowód:***

- zawiadomienie o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków 2 sierpnia 2011 r., dokumenty z postępowania administracyjnego w sprawie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej dołączone do akt niniejszej sprawy

Na podstawie ostatecznej decyzji nr (...) Prezydent W. zmienił ostateczną decyzję nr (...) z dnia 13 lipca 2007 r., zatwierdził projekt budowlany zamienny obejmujący zmiany w projekcie zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną oraz udzielił pozwolenia na budowę inwestycji objętej wskazanym projektem budowlanym zamiennym przewidzianym do realizacji przy ul. (...) we W., działka nr (...) (przed podziałem działka (...)), AM-42, obręb P.. Pozostałe warunki decyzji nr (...) nie uległy zmianie.

### ***Dowód:***

- decyzja Prezydenta W. nr (...) wraz z uzasadnieniem, k. 119
- zaświadczenie nr (...), k. 120

Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. (...) została za zgodą dotychczasowego inwestora przeniesiona na rzecz powodowej spółki, która przejęła wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

### ***Dowód:***

- decyzja nr (...) z dnia 8 lutego 2013 r., k. 8
- zaświadczenie nr (...) z dnia 13 marca 2013 r., k. 9

Roboty budowlane na nieruchomości położonej przy ul. (...) rozpoczęły się w sierpniu 2011 r. Budowa miała być prowadzona etapami, obejmującymi budowę poszczególnych budynków wielorodzinnych, garaży oraz infrastruktury naziemnej i podziemnej. Wybudowanych miało zostać niemal 300 lokali mieszkalnych w czterech budynkach. Nie przewidywano (i nie przewiduje się) przygotowania lokali o charakterze usługowym, gdyż byłoby to sprzeczne z projektem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę.

**Dowód:**

- dziennik budowy nr (...), Tom 1, k. 121 – 127

- zeznania przedstawiciela strony powodowej M. D., e-protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2015 r., 00:03:11 – 00:19:03

Prace na nieruchomości są wykonywane w sposób ciągły. Jako pierwszy został ukończony budynek oznaczony w dokumentacji projektowej numerem (...), w którym znajduje się ponad 100 mieszkań. Pozwolenie na użytkowanie tego budynku zostało wydane w 2013 r., natomiast pozwolenie na użytkowanie budynku nr (...) (24 mieszkania) wydano w styczniu 2015 r. Obecnie kontynuowane są prace przy budynkach nr (...). Na terenie działki gotowe są już obecnie drogi dojazdowe, chodniki, wjazdy do garażu.

**Dowód:**

- zeznania przedstawiciela strony powodowej M. D., e-protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2015 r., 00:03:11 – 00:19:03

- zeznania świadka J. G., e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2015 r., 00:30:23 – 00:52:21

- decyzja nr (...) z dnia 19.07.2013 r., k. 41

- zdjęcia z wizji lokalnej nieruchomości z dnia 24 sierpnia 2012 r., dokumenty z postępowania administracyjnego w sprawie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej dołączone do akt niniejszej sprawy

Pierwsze przedwstępne umowy sprzedaży na zakup lokali w budynku nr (...) były zawierane w latach 2011 i 2012. Sprzedaży lokali towarzyszyła akcja promocyjna, która była podejmowana już w 2011 r. (reklama w prasie i Internecie, udział w targach mieszkaniowych, napis (...) na tramwaju). Z kolei w październiku 2012 r. wydany został prospekt informacyjny osiedla (...). Natomiast jeszcze w 2011 r. podpisano z (...)e (...) sp. z o.o. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Umowa miała wejść w życie z dniem podpisania pierwszego protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego stanu technicznego nieruchomości i stanu prawnego (§ 12 ust. 1 umowy). W związku z tym czynności zarządcze zostały podjęte w 2013 r. – po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku nr (...) i jego protokolarnym przejęciu.

**Dowód:**

- zeznania świadka J. V., e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2015 r., 00:03:57 – 00:22:38

- zeznania przedstawiciela strony powodowej M. D., e-protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2015 r., 00:03:11 – 00:19:03

- zeznania świadka J. G., e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2015 r., 00:30:23 – 00:52:21

- prospekt informacyjny osiedla (...), k. 130 - 142

Na chwilę obecną powódowa spółka przeniosła na rzecz nabywców własność 105 lokali znajdujących w budynku nr (...) lokali położonych w budynku nr (...). W dalszym ciągu są zawierane transakcje dotyczące dalszych lokali. Powódowa spółka zawarła 5 umów rezerwacyjnych co do lokali mieszkalnych w powstającym budynku nr (...).

**Dowód:**

- zeznania przedstawiciela strony powodowej M. D., e-protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2015 r., 00:03:11 – 00:19:03

Cała działka, na którym znajdują się istniejące i będące przedmiotem budowy bloki mieszkalne, jest już zagospodarowana pod względem architektonicznym. Na nieruchomości znajduje się plac zabaw, tereny zielone, chodniki, dojazdy, śmietniki, infrastruktura podziemna, sieci, kanalizacja oraz awaryjne zbiorniki służące gromadzeniu nadmiaru wody. Nie jest możliwe wykorzystanie działki pod dalsze budownictwo czy dodatkową infrastrukturę.

**Dowód:**

- zeznania przedstawiciela strony powodowej M. D., e-protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2015 r., 00:03:11 – 00:19:03

- zeznania świadka J. G., e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2015 r., 00:30:23 – 00:52:21

Wnioskiem z dnia 25 czerwca 2012 r. powódowa spółka wystąpiła do Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta W. z żądaniem dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...), powołując się na zmianę przeznaczenia działki. Z kolei pismem z dnia 13 grudnia 2012 r. (znak: (...). (...)(...)) Skarb Państwa, działając przez Prezydenta W. odmówił spółce zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, albowiem realizowana przez stronę powodową inwestycja budowlana jest w toku i nie wydano jeszcze decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionych przez spółkę budynków mieszkalnych.

**Dowód:**

- pismo Prezydenta W. z dnia 13 grudnia 2012 r., dołączone do akt niniejszej sprawy

Pismem z dnia 18 grudnia 2012 r. (data wpływu 20 grudnia 2012 r.) powódowa spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o stwierdzenie, że odmowa zmiany stawki procentowej przez Prezydenta W. była nieuzasadniona. W uzasadnieniu wniosku powódowa spółka powołała się na fakt trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości oddanych jej w użytkowanie wieczyste.

**Dowód:**

- wniosek z dnia 18 grudnia 2012 r., k. 108 - 111

Orzeczeniem z dnia 12 lutego 2013 r., SKO (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. oddaliło wniosek strony powodowej o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta W. odmowa zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była nieuzasadniona. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, iż dopiero decyzja zezwalająca na użytkowanie planowanego przez Spółkę budynku uzasadniała zmianę wysokości stawki.

**Dowód:**

- orzeczenie SKO we W. z 12 lutego 2013 r. wraz z uzasadnieniem, k. 145 – 146

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona powodowa złożyła sprzeciw, wnosząc o ustalenie stawki wynoszącej 1 % za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej we W., przy ul. (...), oznaczonej w rejestrze gruntów symbolem (...) O. P.

**Dowód:**

- sprzeciw z dnia 21 maja 2013 r. (data wpływu 24 maja 2013 r.), k. 5 – 7

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa wywodziła swoje żądanie z faktu trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem przysługującego jej użytkowania wieczystego. Roszczenie to znajduje podstawę w art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: u.g.n.), zgodnie z którym, 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.

Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te regulują procedurę administracyjną, w której rozstrzyga się o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Postępowanie toczy się w pierwszej instancji przed właściwym organem administracyjnym, a w drugiej instancji – przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Z kolei wniesienie sprzeciwu wobec orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego prowadzi do przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W takim wypadku wniosek złożony uprzednio do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 zd. 2 u.g.n.).

Mając na względzie treść powołanych regulacji w pierwszym rzędzie wypada wskazać, iż przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie jest żądanie strony powodowej określone we wniosku z 18 grudnia 2012 r. (k.108 i n.), który zastępuje pozew. We wniosku tym strona powodowa wskazywała, że wysokość stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste powinna zostać obniżona z 3 % do 1 % ze względu na zmianę przeznaczenia nieruchomości na nieruchomość oddaną na cele mieszkaniowe (art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.). W ocenie strony powodowej o trwałej zmianie korzystania z nieruchomości można mówić już od momentu podjęcia zamierzenia inwestycyjnego – rozpoczęcia budowy budynków mieszkalnych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Strona powodowa wskazywała, że proces inwestycyjny toczył się nieprzerwanie od 2011 roku, kiedy to podjęto pierwsze roboty budowlane. Z kolei strona pozwana podnosiła, że o trwałej zmianie korzystania z nieruchomości można mówić dopiero od momentu, w którym lokale znajdujące się w budynkach posadowionych na nieruchomości są rzeczywiście użytkowane jako lokale mieszkalne. Istotnym momentem jest zatem wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, która umożliwia podjęcie czynności faktycznych i prawnych pozwalających na używanie lokali przez mieszkańców (wyodrębnienie własności lokali, zawarcie umów sprzedaży o skutku rzeczowym, rozpoczęcie funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej, zamieszkanie w lokalu). Obie strony procesu powoływały się przy tym na orzeczenia Sądu Najwyższego oraz Sądów Apelacyjnych, w uzasadnieniu do których Sądy te dokonywały interpretacji ustawowego pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, w szczególności w kontekście przeznaczenia jej na cele mieszkalne.

Analizując całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zdaniem Sądu niewątpliwie można stwierdzić, iż strona powodowa wykazała, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste.

Dokonując wykładni art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 22 marca 2012 r., sygn. IV CSK 333/11, (OSNC 2012/11/132, Biul.SN 2012/6/13), który zapadł

na gruncie analogicznego stanu faktycznego jak w niniejszej sprawie. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wskazał, iż nie istnieje jedno formalne kryterium, przy pomocy którego można przesądzić o tym, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter 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, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne. W ocenie Sądu Najwyższego samo przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie. Skoro grunt niewątpliwie jest już wykorzystywany na cele mieszkaniowe, gdyż wznoszony jest na nim budynek mieszkalny, a nic nie wskazuje na to, że stan ten w najbliższym czasie ulegnie zmianie, to odmowa przyznania użytkownikowi wieczystemu za rok, w którym taki stan stwierdzono opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% nie znajduje żadnych podstaw prawnych.

Nie podzielił natomiast Sąd argumentacji podnoszonej przez stronę pozwaną, zawartej w szczególności w odpowiedzi na pozew z dnia 7 października 2014 r. W ocenie Sądu redakcja art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie opiera się na konstrukcji „reguła – wyjątek”, gdyż stawka 3 % ma charakter uzupełniający – stosuje się ją w wypadku, gdy nieruchomości nie można zakwalifikować do żadnej kategorii, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 1 – 4a. Nie wykazała również strona pozwana, żeby sytuacja zastosowania stawki w wysokości 3 % miała charakter typowy pod względem statystycznym. Nie sposób zatem w omawianej sytuacji stosować reguły interpretacyjnej zgodnej z którą regulacje wyjątkowe nie podlegają interpretacji rozszerzającej.

Wskazać należy również, że ustawodawca w art. 72 ust. 3 pkt. 4 u.g.n. odnosi się do „oddania” nieruchomości na cele mieszkaniowe, co należy wiązać z „przeznaczeniem” nieruchomości na taki cel, a nie jedynie z samym faktycznym użytkowaniem nieruchomości przez mieszkańców. Pojęcie to ma szerszy wymiar i może również obejmować czynności związane z realizacją inwestycji na nieruchomości „oddanej” na cele mieszkaniowe. Do zmiany w sposobie „korzystania” z nieruchomości odwołuje się z kolei ustawodawca w art. 73 ust. 2 u.g.n., jednak regulacja ta ma szeroki zakres zastosowania – dotyczy ona wszystkich przypadków, w których uzasadniona ma być zmiana stawki procentowej. Tymczasem – jak sama wskazuje strona pozwana – wśród tych sytuacji są przypadki inwestycji służących realizacji pewnego celu, a nie jedynie wąsko rozumianemu korzystaniu z pewnego stanu rzeczy (realizacja urządzeń infrastruktury publicznej i innych celów publicznych). A zatem pojęcie „korzystania”, o którym mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. ma szeroki zakres i może obejmować również podejmowanie działań, które umożliwiają użytkowanie nieruchomości przez przyszłych lokatorów.

W ocenie Sądu również względy celowościowe przemawiają za przyjęciem, że samo przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie. Realizacja takiej inwestycji służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a zatem zasadnym jest dążenie do obniżenia jej kosztów oraz przyspieszenia jej zakończenia. To prawda, że powodowa spółka kieruje się – jak wszystkie podmioty działające w ramach gospodarki rynkowej – przede wszystkim dążeniem do maksymalizacji zysków. Niemniej jednak koszty inwestycji (w tym związane z ponoszeniem ciężarów publicznych) w ostatecznym rozrachunku ekonomicznym i tak spadać będą na nabywcę lokalu mieszkalnego. Tym samym zastosowanie niższej stawki opłaty użytkowanie wieczyste również na etapie poprzedzającym oddanie budynku do użytkowania może służyć, w pewnym stopniu, rozwojowi budownictwa mieszkaniowego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy zdaniem Sądu można przyjąć, iż najpóźniej w 2012 r. doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest strona powodowa. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawiają następujące okoliczności: fakt uzyskania przez powodową spółkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na użytkowanym gruncie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zmiana oznaczenia nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków oraz – przede wszystkim – konsekwentne realizowanie tejże inwestycji od 2011 r. prowadzące do obecnej sytuacji, w której znaczna część lokali w stawianych budynkach została już zbyta na rzecz mieszkańców tworzących z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową.

O nastąpieniu trwałej zmiany sposobu korzystania ze spornych gruntów zdaniem Sądu świadczy w pierwszej kolejności fakt uzyskania przez stronę powodową ostatecznych decyzji administracyjnych w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu. Decyzje te, pierwotnie wydane na rzecz spółki (...), a następnie przeniesione na powodową spółkę, objęły ostatecznie wszystkie cztery budynki będące przedmiotem inwestycji.

Z kolei przedłożone przez stronę powodową dokumenty wskazują, iż tereny oddane w użytkowanie wieczyste jako „przemysłowe”, w 2011 roku zostały w ewidencji gruntów i budynków zakwalifikowane jako „inne tereny zabudowane” (16092 m<sup>2</sup>) oraz jako „zurbanizowane tereny niezabudowane” (767 m<sup>2</sup>). Okoliczność ta potwierdza, że doszło do zmiany przeznaczenia gruntów w związku z podejmowaną przez powodową spółkę inwestycją.

Przede wszystkim jednak zgromadzone w niniejszej sprawie dowody, w postaci zeznań świadków oraz dokumentów, potwierdzają, że inwestycja mająca za przedmiot budowę osiedla domów wielorodzinnych na nieruchomości powodowej spółki była realizowana już od sierpnia 2011 r., kiedy rozpoczęto pierwsze prace budowlane. Również w 2011 roku podpisywano pierwsze umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych z budynku nr (...). Podpisywanie umów kontynuowano w 2012 r., a w późniejszym okresie zawierano również umowy dotyczące kolejnych budynków. Budowie obiektów towarzyszyła szeroko zakrojona akcja promocyjna i reklamowa (reklamy w prasie, Internecie oraz na tramwaju, udział w targach mieszkaniowych, przygotowanie prospektu informacyjnego). Dokumentacja zdjęciowa sporządzona w ramach oględzin nieruchomości przeprowadzonych w ramach postępowania administracyjnego w 2012 r. oddaje, że prace w tym czasie były już zaawansowane (w uzasadnieniu decyzji organ pierwszej instancji wspominał o „stanie surowym zamkniętym z zamontowanymi oknami”).

Uznać należy zatem, że inwestycja była przeprowadzana w sposób ciągły, a żadna z przedstawianych przez strony dowodów nie wskazuje na to, żeby miała ona zostać przerwana bądź miał zmienić się jej zakres czy charakter. Strona powodowa wykazywała się przy tym znaczną zapobiegliwością, już w 2011 roku zawierając umowę dotyczącą zarządzania nieruchomością, która miała wejść w życie dopiero po protokolarnym przejściu pierwszego budynku. Z kolei w 2013 roku oddano do użytkowania pierwszy z budynków, a w dalszym okresie – również kolejny, mniejszy budynek, oznaczony numerem 4. Dwa pozostałe budynki są ciągle przedmiotem budowy a podejmowane prace są w toku. Trwa również sprzedaż wyodrębnionych lokali oraz zawieranie umów zobowiązujących do przeniesienia własności lokali, które mają być wybudowane w dalszym etapie inwestycji.

Podkreślić należy, że z przedstawionej dokumentacji w postaci decyzji administracyjnych oraz zeznań świadków oraz przedstawiciela strony powodowej M. D. wynika, że na nieruchomości mają znajdować się jedynie lokale mieszkalne. Nie jest obecnie możliwe posadowienie na nieruchomości jeszcze jednego budynku, który miałby inne przeznaczenie bądź wykorzystanie działki na cele niemieszkalne. Świadczy to o tym, że inwestycja zmierza do realizacji zamierzenia o charakterze budynków wyłącznie mieszkalnych, a wskazane przeznaczenie nieruchomości ma charakter trwały.

Wymienione powyżej okoliczności, wedle Sądu, niewątpliwie pozwalają uznać, iż w realiach przedmiotowej sprawy mamy do czynienia z trwałą zmianą sposobu korzystania z gruntów, o której mowa w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która nastąpiła najpóźniej w dacie złożenia przez stronę powodową wniosku o zmianę stawki procentowej opłaty, a zatem w czerwcu 2012 r. Oddane w użytkowanie wieczyste grunty, stanowiące uprzednio tereny przemysłowe, na skutek działań użytkownika wieczystego, przekwalifikowane zostały zarówno w



sensie prawnym (w ewidencji gruntów i budynków), jak i faktycznym (poprzez realizację inwestycji budowlanej) w tereny, które muszą być wykorzystane pod zabudowę inną niż przemysłowa. Stan zaawansowania prowadzonej przez stronę powodową inwestycji jednoznacznie przesądza o utrwaleniu tych zmian, uzasadniającym zmianę stosowanej dotychczas stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości. W świetle powołanych faktów, zdaniem Sądu nieuprawnione jest stanowisko strony pozwanej, wedle którego dopiero uzyskanie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionych na spornym gruncie budynków uprawnia do obniżenia dotychczasowej stawki procentowej przyjętej do obliczenia opłaty rocznej. O trwałości zmian w sposobie korzystania z nieruchomości przez stronę powodową świadczy już bowiem stopień intensyfikacji przedsięwzięć podejmowanych w ramach rozpoczętej inwestycji budowlanej, realizowanej na podstawie uzyskanych przez spółkę decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Jednocześnie nadmienić wypada, iż w stosunku do dwóch z czterech wybudowanych przez spółkę budynków mieszkalnych, strona powodowa uzyskała już decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.

Na rozprawie 04 grudnia 2014rr. Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z oględzin spornej nieruchomości oraz opinii biegłego, które zawnioskowane zostały przez stronę powodową na okoliczność sposobu wykorzystywania nieruchomości położonej przy ul. (...). W ocenie sądu dowody te nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu przepisu art. 227 k.p.c., albowiem spór dotyczył sposobu wykorzystywania nieruchomości w dacie złożenia wniosku o zmianę wysokości stawki (koniec 2012 roku)/ Ponadto okoliczności objęte tymi wnioskami dowodowymi nie były kwestionowane przez stronę pozwaną, a spór w niniejszej sprawie ograniczał się do interpretacji przepisu art. 72 u.g.n.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości, ustalając w punkcie I. sentencji wyroku, iż od 1 stycznia 2013 r. wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej geodezyjnie nr (...), obręb P., położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1%.

Strona powodowa wygrała sprawę w całości, w związku z czym strona pozwana została zobowiązana do zwrotu powodowej spółce kosztów procesu w całości (art. 98 k.p.c.). Na koszty te w wysokości 12.362 zł składa się opłata od pozwu w wysokości 8.762 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł (§ 6 pkt 5 w zw. z § 4 pkt 2 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, Dz.U. 2013, poz. 490 t.j.).