

## UZASADNIENIE

We wniosku (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie), powód – (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. – na podstawie art. 73 ust. 2 w zw. z art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniósł o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. pismem z dnia 22 grudnia 2015 r. odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) obrębu (...), o łącznej powierzchni 2,3491 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw (...) z 3 % na 1 % jest nieuzasadniona.

Powód wskazał, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który działka została oddana, a wynikająca z faktu wydania dla tego gruntu przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu 19 września 2015r. decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wiaty śmietnikowej, budynku stróżówki i miejsc parkingowych.

(wniosek, k. 114-117)

Orzeczeniem z dnia 7 czerwca 2016r. ((...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło powyższy wniosek argumentując, iż dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości i ocenić, czy czynność ta ma charakter trwały.

Powyższa decyzja została doręczona stronie powodowej w dniu 1 lipca 2016r.

(orzeczenie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 90-92)

W złożonym w dniu 14 lipca 2016 r. sprzeciwie, zaskarżając orzeczenie w całości, powód wniósł o:

- ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...), z 3% na 1% ceny gruntu z dniem 1 stycznia 2016 r., tj. ze skutkiem począwszy od 2016 roku, jest nieuzasadniona oraz

- o ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynosi 1% ceny gruntu ze skutkiem począwszy od 2016 r.,

a nadto zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wskazał, iż w przypadku w/w nieruchomości w 2015 r. nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z tej nieruchomości, co uzasadnia dokonanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % na 1 % ze skutkiem od początku 2016r.

(sprzeciw, k. 5-14)

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 listopada 2016r. pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

pozwany wskazał, iż użytkownik wieczysty nie udowodnił trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co uzasadniałoby zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej.

(odpowiedź na pozew , k. 195-205 )

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...),  
o powierzchni 2,3491 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. jest użytkownikiem wieczystym wskazanego gruntu.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 4 lipca 2014r. spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego powyższej działki gruntu wraz z prawem własności znajdujących się na gruncie budynków o charakterze niemieszkalnym, handlowo-usługowym i przemysłowym.

(akt notarialny, k. 167-170)

Pismem z dnia 1 września 2015 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu  
i ustalił nową opłatę w wysokości 159.339 zł, jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 roku.

W uzasadnieniu wskazano, że dotychczasowa wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i obecnie, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy, wynosi ona 5.311.300 zł. Opłata roczna stanowi 3% nowej wartości nieruchomości.

Wypowiedzenie doręczono powodowi w dniu 9 września 2015r.

( wypowiedzenie , k. 165, potwierdzenie odbioru, k. 166 )

Wobec powyższego użytkownik wieczysty, pismem z dnia 5 października 2015r., skierowanym do Prezydenta Miasta Ł., wniosła o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości z 3 % na 1 %, wskazując, iż Prezydent Miasta Ł., decyzją z dnia 17 września 2015r., zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę na przedmiotowej nieruchomości zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wiaty śmietnikowej, budynku stróżówki i miejsc parkingowych. Przesłanką uzasadniającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej jest trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, wynikająca ze wskazanej decyzji o pozwoleniu na budowę, powodująca zmianę przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe. Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt 4) ustawy o gospodarce nieruchomościami, stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania za nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe wynosi 1 %.

(wniosek, k. 156-157)

Pismem z dnia 22 grudnia 2015r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. odmówił zmiany wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty uzasadniając, iż użytkownik wieczysty nie udowodnił trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Wskazał, iż dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych, tj. z chwilą dopuszczenia obiektu budowlanego do użytkowania, można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości

i ocenić, czy czynność ma charakter trwały. Natomiast z przeprowadzonych w dniu 24 listopada 2015 r. oględzin nieruchomości wynika, że na jej terenie rozpoczęto prace budowlane związane z budową trzech budynków mieszkalnych (I etap), przewidywany termin zakończenia I etapu inwestycji ma nastąpić z końcem 2017 r. Następnie ma być rozpoczęty drugi etap, polegający na wybudowaniu trzech kolejnych budynków mieszkalnych.

(odmowa, k. 142-143 , potwierdzenie odbioru, k. 14 4)

Na terenie przedmiotowej nieruchomości (...) Spółka Akcyjna realizuje inwestycję (...), w ramach której powstają budynki wielorodzinne.

Spółka jest inwestorem oraz głównym wykonawcą przedsięwzięcia. Wszystkie prace realizują podwykonawcy.

Przed przystąpieniem do prac w ramach tego projektu (...) Spółka Akcyjna dokonała rozbiórki znajdujących się na terenie nieruchomości budynków o charakterze niemieszkalnym, handlowo-usługowym i przemysłowym. Przedmiotowa działka była mocno zurbanizowana, prace związane z wyburzeniem budynków i oczyszczaniem terenu zakończyły się około czerwca 2015r.

Następnie, na przełomie lipca i sierpnia 2015r. użytkownik wieczysty wystąpił o pozwolenie na budowę w ramach realizacji planowanej inwestycji. Złożył w tym celu projekt budowy trzech budynków, stróżówki oraz całej infrastruktury na terenie, a także decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, dokumenty dotyczące warunków ustalonych z gestorami sieci.

(zeznania M. P. , protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 246, adnotacja – 00:39:59 , zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia a 12.12.2016r.,

k. 244 v.-245 , adnotacja 00:08:39 , 00:15:59 , 00:21:02, akt notarialny, k. 167-170 , zeznania P. B., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245v., adnotacja – 00:33:02 )

Decyzją nr (...)z dnia 17 września 2015r. Prezydent Miasta Ł. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) S.A. pozwolenia na budowę na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), na działce nr (...) w obrębie (...), zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wiat śmietnikowych, budynku stróżówki i miejsc parkingowych.

(decyzja, k. 158-159)

Prace na nieruchomości rozpoczęły się na początku listopada 2015r.

(zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 244v., adnotacja – 00:08:39, dziennik budowy, k. 44-51, zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, k. 153)

W dniu 30 listopada 2015r. (...) S.A. zawarła z (...) Spółką Akcyjną w W., w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą (...) Osiedle I, stanowiącego zadanie inwestycyjne obejmujące budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wiat śmietnikowych, budynku stróżówki oraz miejsc parkingowych na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), umowę Otwartego Mieszaniowego Rachunku Powierniczego,

w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

(umowa, k. 75-81)

Zgodnie z projektem budowlanym na przedmiotowej nieruchomości powstają trzy budynki, po 32 mieszkania w każdym, przy czym z uwagi na połączenie dwóch mieszkań, ostatecznie łącznie będzie ich 95, o powierzchni od ok. 40 m<sup>2</sup> do 76 m<sup>2</sup>.

Na terenie przedmiotowej inwestycji nie ma lokali użytkowych, nie ma garaży podziemnych.

( zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia a 12.12.2016r., k. 245v., adnotacja – 00:21:02, 00:26:13 , zeznania P. B., protokół rozprawy z dnia a 12.12.2016r., k. 245v., adnotacja – 00:29:13 , zeznania M. P. , protokół rozprawy

z dnia 12.12.2016r., k. 246, adnotacja – 00:42:51 , prospekt informacyjny, k. 330-338, opis standardu wykonania, k. 308-311)

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w trzech budynkach o charakterze mieszkalnym wynosi 5.706,92m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, tj. w budynku (...).901,86 m<sup>2</sup>, w budynku (...).903,20 m<sup>2</sup>, w budynku (...).901,86 m<sup>2</sup>.

(zestawienie mieszkań, k. 257-261 )

Na terenie inwestycji przewidziano także miejsca postojowe oraz boksy rowerowe. Będą one rozmieszczone na części wspólnej nieruchomości i prawo z ich korzystania będzie przysługiwać właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych. Przy czym miejsca postojowe nie są przypisane do konkretnego lokalu, nabywający lokale mają możliwość wyboru miejsca. Powierzchnia przewidziana na miejsca postojowe to 850 m<sup>2</sup>. Przy każdym bloku znajdują się 32 miejsca parkingowe. Nadto są przewidziane 4 miejsca zapasowe. Część miejsc postojowych znajduje się pod balkonami.

(zeznania P. B., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245v.- 246, adnotacja – 00:29:13, 00:37:07 , zeznania M. P. , protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 246, adnotacja – 00: 42:51, zestawienie boksów rowerowych, k. 260, zestawienie miejsc postojowych, k. 261 , odpisy księgi wieczystej, k. 262-297, umowa deweloperska, k. 298-307, prospekt informacyjny, k. 330-338 , opis standardu wykonania, k. 308-311)

Na początku listopada 2015r. były wykonywane prace związane z ogrodzeniem terenu, prowadzono roboty ziemne, założono kanalizację podposadzkową, rozpoczęte zostały prace prowadzące do stanu surowego. Na koniec 2015 r. wykonano trzy płyty fundamentowe pod trzy budynki, a na dwóch budynkach trwały prace powyżej płyty - stanu surowego, na jednym z budynków posadowiono ściany do wysokości parteru.

(zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245, adnotacja – 00: 13:13 , zeznania P. B., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245v., adnotacja – 00:29:13 )

Prace są realizowane zgodnie z harmonogramem. Nie było sytuacji powodującej konieczność wstrzymania realizacji inwestycji. Od chwili rozpoczęcia robót, są one prowadzone w sposób ciągły. Nie dochodziło do przerw w pracach. Sąsiedzi nie zgłaszali sprzeciwu odnośnie prowadzonej budowy.

(zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245, adnotacja – 00:15:59 , zeznania P. B., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 246 , adnotacja – 00:37:07 )

Obecnie prace znajdują się na końcowym etapie inwestycji. Około 70-80% mieszkań objęta jest umowami deweloperskimi sprzedaży bądź umowami rezerwacyjnymi.

(zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245, adnotacja – 00:21:02, zeznania P. B., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r.,

k. 246, adnotacja – 00:37:07 , odpisy księgi wieczystej, k. 262-297 , zeznania

M. P. , protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 246, adnotacja – 00:42:51 , dokumentacja fotograficzna, k. 131-135 )

Użytkownik wieczysty, realizując powyższe przedsięwzięcie, korzysta także częściowo ze środków finansowych uzyskanych w wyniku zaciągnięcia kredytu bankowego. Uruchomienie kolejnych transz płatności przez bank uzależnione jest od terminowego wykonywania prac. W przypadku zaprzestania realizacji inwestycji bank wystąpiłby z żądaniem zwrotu wyłożonych środków.

(...) Spółka Akcyjna jako inwestor i główny wykonawca inwestycji, zawarła z podwykonawcami umowy na przeprowadzenie robót na terenie nieruchomości.

W przypadku zaprzestania prowadzenia prac, spółka musiałaby się liczyć także z koniecznością zapłaty kar umownych.

(zeznania J. W., protokół rozprawy z dnia 12.12.2016r., k. 245, adnotacja – 00:15:59)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, z których żaden nie był kwestionowany. Okoliczności faktyczne nie były objęte sporem – istotą postępowania była ich prawna interpretacja.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód, będący użytkownikiem wieczystym, domagał się zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu znajdującego się w Ł. przy ul. (...) – z 3% na 1%, od dnia 1 stycznia 2016 r. wskazując, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

W toku postępowania administracyjnego pozwany, w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego ustalił, że zmieniła się wartość przedmiotowej nieruchomości i wynosi ona 5.311.300 zł, zaś opłata roczna stanowi 3% nowej wartości nieruchomości i od dnia 1 stycznia 2016 roku wynosi 159.339 zł.

Wartość nieruchomości w niniejszej sprawie pozostawała poza sporem.

W myśl art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), 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 myśl art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na cele inne, niż wymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1-4 u.g.n., stawka wynosi 3% ceny. Natomiast m.in. za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe wynosi - 1% ceny (pkt 4).

W myśl art. 73 ust. 2 u.g.n. przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n.

Art. 81 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie. Art. 81 ust. 4 stanowi zaś, że nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu (ust. 5).

Powołane przepisy ustawy uprawniają użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o zmianę stawki procentowej, stosownie do której naliczana jest opłata roczna i wskazują, że nowa opłata roczna ma być liczona od 1 stycznia roku następnego po tym, kiedy użytkownik zażądał aktualizacji.

Przy czym, zgodnie z art. 6 k.c. i 81 ust. 2 u.g.n., ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

Jak wyżej wskazano, ustawodawca przewidział możliwość zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej

w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W takim przypadku zmiana stawki procentowej opłaty rocznej następuje stosownie do stawki właściwej dla nowego celu. Ustawa jednak nie zawiera definicji użytego w art. 73 określenia "trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości".

W orzecznictwie Sądu Najwyższego obecnie widoczne jest ugruntowane już stanowisko odnośnie wykładni przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Utrwalenie praktyki podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11 (z powołaniem na wcześniejsze wyroki: z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, OSNC 2012/11/132, z dnia 7 października 2016r., I CSK 748/15, z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152, I CSK 591/09, z dnia 19 maja 2010r., OSNC 2010/11/156).

Sąd Najwyższy zaznaczył, że literalna wykładnia przepisu 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, czy mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwałą. Ocena ta winna być dokonywana z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy. Niewątpliwie wykładni wskazanego przepisu nie należy ograniczać jedynie do aspektu formalnego, jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę czy pozwolenia na użytkowanie. Przytoczyć należy stanowisko wyrażone w wyroku z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, zgodnie z którym „Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znacznie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego. Decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, czy pozwoleniu na użytkowanie budynku mogą być tylko jednym

z elementów, które ułatwiają tę ocenę. (...)Jeżeli, (...) użytkownik wieczysty rozpoczął budowę budynku mieszkalnego, a z przedstawionych przez niego decyzji administracyjnych wynika, że budowa ta przebiegała bez zbędnych przerw i budynek nadaje się do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem, to trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła już w chwili rozpoczęcia budowy. Już wtedy bowiem rozpoczęto wykorzystywanie gruntu na cele mieszkaniowe. Należy bowiem zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami chodzi o wykorzystywanie gruntu. Rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego powoduje zaś, że zasadnie można przyjąć, iż od tej chwili grunt jest już wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Tylko wobec tego, gdyby budowa została przerwana lub tak przeprowadzona, że wzniesiony budynek nie może być wykorzystywany na cele mieszkalne, właściciel gruntu może zasadnie twierdzić, iż grunt nie jest jednak wykorzystywany przez użytkownika wieczystego na cele mieszkaniowe, a w związku z tym nie przysługuje mu obniżona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego”.

Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11 (OSNC 2012/11/132) wskazując, że 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.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił, iż 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.

Przy czym, Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu stanął na stanowisku, iż należy odróżnić sytuację budowy na gruncie budynku, w którym mają znajdować się wyłącznie lokale mieszkalne od sytuacji, kiedy mamy do czynienia z budynkiem, w którym mają być zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe.

Sąd Najwyższy powołując się na wyrok z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09 ( OSNC 2010/11/156) wskazał, iż jeśli w powstającym budynku mają być nie tylko lokale mieszkalne ale także użytkowe, w takim przypadku nie można stwierdzić,

że uzyskanie pozwolenia na wybudowanie na danej nieruchomości budynku, będzie równoznaczne z trwałą zmianą sposobu korzystania z tego gruntu. Dopiero po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, kiedy już możliwa jest ocena, czy rzeczywiście określone lokale mają charakter lokali mieszkalnych i czy ich powierzchnia jest większa od powierzchni lokali użytkowych, można uznać, że grunt przeznaczony został na cele mieszkalne. Tylko wówczas dopiero decyzja

o pozwoleniu na korzystanie z obiektu budowlanego będzie miała znaczenie dla oceny zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Natomiast 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 przynajmniej połowa jego całkowitej powierzchni jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Także charakter podziemnego garażu (czy stanowi odrębną nieruchomość lokalową, czy też tylko pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego) może mieć znaczenie dla porównania planowanej powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych (wyroku SN z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 535/14).

Natomiast w przypadku, gdy na określonym gruncie użytkownik wieczysty uzyskuje pozwolenie na budowę domu, w którym mają być tylko lokale mieszkalne, jeżeli oprócz tego podejmuje na tym gruncie prace związane z budową takiego domu,

to wówczas fakty te wskazują, że grunt ten jest już wykorzystywany na cele mieszkalne. Ocena zachowania użytkownika wieczystego, który podjął na gruncie prace zmierzające do realizacji zatwierdzonego decyzją projektu, wskazuje, że grunt jest wykorzystywany na cele mieszkalne. Wówczas, jeżeli tylko prace są wykonywane, działania zmierzające do zakończenia budowy domu mieszkalnego,

to uznać należy, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu. Sąd Najwyższy podkreślił, że jeżeli okoliczności sprawy wskazują, że przez rok,

za który użytkownik wieczysty stara się o opłatę według stawki preferencyjnej,

na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, prowadzi on na gruncie prace zmierzające do wybudowania budynku mieszkalnego i nic nie wskazuje na to,

że prace te zostaną przerwane, to istnieją pełne podstawy do uznania, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu. Przy czym pojęcia wykorzystania

na cele mieszkaniowe nie można utożsamiać z tym, czy w budynku mogą już zamieszkać mieszkańcy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd doszedł

do przekonania, że w analizowanym stanie faktycznym istnieją podstawy

do uznania, iż już z chwilą rozpoczęcia budowy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w momencie nabycia przez powoda prawa użytkowania wieczystego cel i przeznaczenie działki miał mieć charakter mieszkaniowy. Z chwilą uzyskania nieruchomości (...) S.A. rozpoczęła prace rozbiórkowe, mające na celu usunięcie istniejących tam obiektów

i przygotowanie terenu pod realizację inwestycji obejmującej budowę osiedla składającego się z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz

z infrastrukturą, pod nazwą (...). Sam charakter działalności powodowej spółki wskazuje, że jej działalność zmierza właśnie do jak najszybszej realizacji podjętych inwestycji, w celu wybudowania budynków mieszkalnych i sprzedaży lokali – od tego uzależnione jest istnienie i wyniki firmy.

Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że zachowanie powodowej Spółki świadczyło jednoznacznie, że jej celem od samego początku było trwale wykorzystywanie gruntu na cele mieszkaniowe. Starła się ona o uzyskanie pozwolenia na budowę, zaś po jego otrzymaniu niezwłocznie przystąpiła do realizacji inwestycji, rozpoczęła prace budowlane w zakresie posadowienia na nieruchomości trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, roboty prowadziła zgodnie z harmonogramem. Zatem już w chwili rozpoczęcia budowy przedmiotowy grunt zaczął być wykorzystywany na cele mieszkaniowe.

Prace były wykonywane planowo. Nie zaistniała sytuacja, która pociągałaby za sobą konieczność wstrzymania inwestycji. Na koniec 2015r. na przedmiotowej nieruchomości zostały już wykonywane prace związane z ogrodzeniem terenu, przeprowadzono roboty ziemne, położono kanalizację podposadzkową, posadowione zostały trzy płyty fundamentowe pod trzema budynkami, a na dwóch budynkach trwały prace powyżej płyty – stanu surowego, przy czym na jednym z budynków zostały już posadowione na wysokości parteru ściany. Powodowa spółka zawarła umowy z podwykonawcami na realizację robót, ustaliła warunki z gestorami sieci. Nie można tracić z pola widzenia także okoliczności, iż przedmiotowa inwestycja wiązała się z koniecznością dużych nakładów finansowych, zaś część środków pochodziła z kredytu, zatem w przypadku nieterminowego wykonywania prac powodowa Spółka nie uzyskałaby kolejnej transzy środków, a nadto musiałaby się liczyć z żądaniem ze strony banku natychmiastowego zwrotu tych już wyłożonych.

Od 2015r. (...) S.A. konsekwentnie realizuje inwestycję budowlaną objętą udzielonym jej pozwoleniem na budowę. Obecnie przedsięwzięcie jest na etapie końcowym. Spółka zawarła już z klientami liczne umowy deweloperskie dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych we wzniesionych budynkach.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę, powstają trzy budynki o charakterze wyłącznie mieszkaniowym, łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 5.706,92m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na terenie inwestycji przewidziano także miejsca postojowe oraz boksy rowerowe, przy czym będą one rozmieszczone na części wspólnej nieruchomości i będą stanowić części przynależne do lokali mieszkalnych. Na terenie nieruchomości nie ma lokali użytkowych, ani garaży podziemnych.

Odwołując się zatem do regulacji rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz.U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.), mamy do czynienia wyłącznie z budynkami mieszkalnymi (przewidziane boksy rowerowe oraz miejsca postojowe nie stanowią odrębnych nieruchomości lokalowych).

W rozpoznawanej sprawie, mając na uwadze, iż wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n., dotyczącej pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, nie można ograniczyć jedynie do aspektu formalnego, ale należy brać również pod uwagę także okoliczności faktyczne; stanowisko pozwanego, iż przesłanka uzasadniająca obniżenie stawki z opłaty za użytkowane wieczyste zostanie spełniona najwcześniej po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego jest sprzeczne z ugruntowanymi poglądami judykatury. Na opisywanej nieruchomości powstają budynki o wyłącznie mieszkalnym charakterze. Miejsca postojowe nie mają charakteru odrębnej własności – będą stanowić pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych. Jak wyjaśnił Sąd najwyższy w uchwale z dnia 16 listopada 2012 r., sygn. akt III CZP 62/12, w świetle art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali garaż może stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego albo odrębną własność lokalową. „W pierwszym wypadku dzieli on los lokalu mieszkalnego, którego jest przynależnością ze wszystkimi tego konsekwencjami zarówno w zakresie obrotu jak i w zakresie wysokości stawek świadczeń i opłat publicznych, jeżeli zależą one od charakteru lokalu.” Tylko w sytuacji, gdy garaż został wyodrębniony jako lokal użytkowy i stanowi odrębną nieruchomość, nie dzieli losu lokalu mieszkalnego ani losu budynku, w którym został wyodrębniony.



Zatem w niniejszej sprawie nie ma uzasadnienia dla twierdzenia, że dopiero pozwolenie na użytkowanie budynków pozwoli określić charakter nieruchomości.

Mając na uwadze sposób wykorzystywania przedmiotowego gruntu oraz oceniając zachowanie powodowej Spółki przez pryzmat charakteru prowadzonych prac budowlanych, ich ciągłości oraz realizacji prac zgodnie z harmonogramem,

a także zważywszy, że w stosunku co do przeważającej części lokali mieszkalnych zostały już zawarte umowy deweloperskie, w ocenie Sądu, należało uznać,

iż nastąpiła zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości mająca charakter trwały w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n.

Powód domagał się ustalenia zmiany stawki procentowej w wysokości 1% poczynając od 1 stycznia 2016r. Trwała zmiana sposobu korzystania

z nieruchomości, która nastąpiła w toku danego roku kalendarzowego, uzasadnia zmianę stawki procentowej dopiero od roku następnego.

Jak wskazano powyżej Sąd Najwyższy określił również chwilę, z którą można przyjąć, iż nastąpiła trwała zmiana:

„Jeżeli, tak jak w rozpoznawanej sprawie, użytkownik wieczysty rozpoczął budowę budynku mieszkalnego,

a z przedstawionych przez niego decyzji administracyjnych wynika, że budowa

ta przebiegała bez zbędnych przerw i budynek nadaje się do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem, to trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła już

w chwili rozpoczęcia budowy. Już wtedy bowiem rozpoczęto wykorzystywanie gruntu na cele mieszkaniowe.” Zgodnie z poglądami judykatury, rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego powoduje, że zasadnie można przyjąć, iż od tej chwili grunt jest już wykorzystywana na cele mieszkaniowe (wyrok Sądu Najwyższego z dnia

6 listopada 2009 r., sygn. akt I CSK 109/09).

W analizowanym stanie faktycznym trwała zmiana sposobu korzystania

z nieruchomości, powodująca zmianę na mieszkaniowy celu, rozpoczęła się

w 2015r. Zaś stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe wynosi 1 %. Tym samym żądanie strony powodowej ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki we wnioskowanej wysokości począwszy od dnia 1 stycznia 2016r., należało uznać za uzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Strona powodowa w całości ostała się ze swoim roszczeniem, wobec czego Sąd zasądził na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w wysokości 12.529 zł.

Na wskazaną kwotę złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 5.312 zł, koszty zastępstwa procesowego - 7.200 zł (ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1804, w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn.