

Sygnatura akt XVIII C 330/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 15 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Anna Mikołajczak

Protokolant: p.o. stażysty Estera Skibińska

po rozpoznaniu w dniu 08 lutego 2019r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko

Skarbowi Państwa – Prezydent Miasta P.

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

1. ustala wysokość stawki procentowej z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...), W., o pow. 2914m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW (...) na poziomie 1% - w miejsce dotychczasowej stawki 3% - i to począwszy od 1 stycznia 2017r.
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. kosztami postępowania obciąża strony po połowie i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.329zł

/-/ SSR del. do SO Anna Mikołajczak

Sygn. akt XVIII C 330/18

UZASADNIENIE

Spółka (...) sp. z o.o. – użytkownik wieczysty - wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. (dalej jako SKO) o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...) z 3% na 1% dokonana pismem Prezydenta Miasta P. z 23.12.2015r. jest nieuzasadniona. Wniosek powoda został poparty kopią decyzji Prezydenta Miasta P. z 24.01.2014r. nr (...) UA-VII-A11.7640. (...)2013 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z usługami i podziemnym garażem na nieruchomości przy ul. (...) w P. - na rzecz (...) SA. Nadto powód przedstawił kopie decyzji Prezydenta Miasta P. z 07.08.2015r. o przeniesieniu pozwolenia na budowę na rzecz (...) Sp.z o.o. oraz kopię dziennika budowy potwierdzającego przystąpienie do prac budowlanych.

Orzeczeniem z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie SKO.UW.42.252.2016 wniosek powoda został oddalony. W uzasadnieniu wskazano, iż trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art., 73 ust.2 u.g.n.

powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, następuje w wyniku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości.

W dniu 24 października 2017 r. powód złożył sprzeciw od orzeczenia SKO w P. z dnia 30.05. 2017r., w którym podtrzymał dotychczasowe stanowisko zawarte we wniosku inicjującym postępowanie domagając się ustalenia, że stawka procentowa z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w P. przy ul. (...), stanowiących działkę ewidencyjną nr (...) arkusz mapy 15 obręb W. o pow. 2.914m² wynosi 1% - w miejsce dotychczasowej 3% - i to począwszy od 1 stycznia 2016r.

Sprzeciw powoda przekazany został do tut. Sądu w dniu 24 stycznia 2012 r. w trybie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651).

W odpowiedzi na pozew pozwany - Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. - wniósł o oddalenie powództwa, a nadto o zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podtrzymał argumenty przedstawiane w toku postępowania przez SKO. Skarb Państwa zaakcentował, iż nie zgadza się z argumentacją powoda, z której wynika, że do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości na cele mieszkaniowe doszło z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub też z chwilą rozpoczęcia robót.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona w P., przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako obręb W., działka (...) o powierzchni 0,2914 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa.

okoliczność bezsporna,

Dla wskazanej nieruchomości ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu, które na podstawie umowy sprzedaży z 11 czerwca 2015 r. i 13.07.2015r. nabyte zostało przez powoda.

okoliczność bezsporna,

Dotychczasowa opłata roczna określona była w oparciu o wartość rynkową nieruchomości przy wykorzystaniu stawki 3% wartości gruntu.

okoliczność bezsporna,

W dniu 12 listopada 2015r. użytkownik wieczysty – powód – wystąpił do właściciela nieruchomości z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w związku z trwałą zmianą jej użytkowania argumentując, że na nieruchomości powódka rozpoczęła inwestycję w postaci budynku wielomieszkaniowego w oparciu o decyzje nr (...) z 24.01.2014r. – pozwolenie na budowę.

Wobec odmowy uwzględnienia wniosku zaprezentowanej w piśmie z dnia 5 stycznia 2016r., powód w piśmie z 3 lutego 2016r. skierował tożsamy wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

okoliczność bezsporna, wniosek z dnia 3.02.2016 r. wraz z załączonymi dokumentami zawarty w aktach SKO.UW. (...).2016

Decyzją nr (...) z dnia 24 stycznia 2014r. Prezydent Miasta P. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na (...) SA w zakresie pobudowania na ul. (...) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą.

okoliczność bezsporna, kopia decyzji załączona do akt SKO.UW. (...).2016

Decyzją z dnia 7 sierpnia 2015r. Prezydent Miasta P. w sprawie UA-VII-A11.6740. (...)2013 przeniósł ostateczną decyzję własną pozwolenia na budowę z 24.01.2015r. nr (...) dla ww. inwestycji na rzecz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W..

okoliczność bezsporna, kopa decyzji załączona do akt SKO.UW. (...).2016

Dziennik budowy dla opisanej inwestycji został wydany 31 sierpnia 2015r.

okoliczność bezsporna, kopa decyzji załączona do akt SKO.UW. (...).2016

Pierwszy wpis w dzienniku budowy dotyczył daty 02.09.2015r. i obejmował oświadczenie o przejęciu obowiązków kierownika budowy, nastąpiło protokolarne przejęcie placu. Wszystkie wpisy obejmujące okres od 02.09.2015r. do 31.12.2015r. dotyczyły prac porządkowych na terenie oraz prac zbrojeniowych i fundamentowych. Proces inwestycyjny przebiegał bez przerw, w dzienniku budowy zawarte zostały adnotacje i oświadczenia kierowników oraz inspektorów nadzoru, wpisy miały charakter niemal codziennych uwag dotyczących zrealizowanych prac budowlanych.

okoliczność bezsporna, kopa decyzji załączona do akt SKO.UW. (...).2016,; dokumenty prywatne – k.106 – 125

Jednocześnie w mediach powód rozpoczął akcję promocyjną i marketingową dotyczącą realizowanej inwestycji i oferowanych do sprzedaży lokali, jakie miały powstać w przyszłości. Między innymi w dniu 24 września 2015r. skierowane zostało zamówienie do firmy (...) sp. z o.o. o wykonanie ośmiu animowanych banerów do kampanii Google A.. Powód uczestniczył również w (...) Targach Mieszkań i (...) w dniach 12-13.09.2015r., gdzie miał swoje stanowisko wystawiennicze. Inwestycja była szeroko reklamowana w mediach społecznościowych i w Internecie. Umowy w tym zakresie zawierane były w drugiej połowie 2015r. Dalsza działalność marketingowa była kontynuowana w 2016r. W przygotowanym przez powoda prospekcie informacyjnym wskazano termin realizacji inwestycji w okresie od 02. września 2015r. do 22 czerwca 2017r.

okoliczność bezsporna, kopa decyzji załączona do akt SKO.UW. (...).2016, dokumenty prywatne – k. 128, 130, 131-133, 134-136, 137, 138-140, 141-146, 147-154, 155-165,

W dniu 30.09.2015r. powód skierował do mBanku wnioski o otwarcie mieszkaniowego rachunku powierniczego dotyczącego ww. inwestycji dewelopera. Umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr (...) została zawarta 23.12.2015r.

Dowód: dokument prywatny – k. 166- 167, 168-171

Na zlecenie powoda przygotowany został raport z oceny przedsięwzięcia deweloperskiego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą. Raport nosił datę 27.10.2015r. i był podpisany przez J. J..

Dowód: dokumenty prywatne – k. 94-99

Wykonawcą inwestycji była firma (...), która wystawiała na rzecz powoda faktury i tak:

- faktura z dnia 30.12.2016r. nr 202/12/16/P80/SK obejmowała prace budowlane zgodnie z umową z 26.08.2015r. oraz protokołem zaawansowania robót nr 16 i opiewała na kwotę 2.126.038,71złz terminem płatności do 29.01.2017r.

- faktura z dnia 04.01.2016r. nr (...) obejmowała prace budowlane zgodnie z umową z 26.08.2015r. oraz protokołem zaawansowania robót nr 4 i opiewała na kwotę 1.137.890,41złz terminem płatności do 03.02.2016r.

Dowód: dokumenty prywatne – k. 100-105

W dniu 29.12.2015r. powód zawarł z klientem pierwszą umowę deweloperską w trybie przepisów ustawy z 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz umowę przedwstępną

sprzedaży. Notarialna umowa dot. ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu , umowa przeniesienia na nabywcę własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej , umowa sprzedaży , ustalenia sposobu korzystania oraz ustanowienia służebności została zawarta 23.10.2017r.

Dowód: dokument prywatny – k. 172 – 183, 184-205

W 2016r. powód zawarł kilkadziesiąt umów deweloperskich, podobnie w 2017r.

Dowód: dokumenty urzędowe – k. 209-398

Decyzją z dnia 25.08.2017r. Prezydent Miasta P. wykonując zadania z zakresu administracji rządowej wypowiedział powodowi dotychczas obowiązująca stawkę procentową w wysokości 3% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego , oferując przyjęcie nowej stawki w wysokości 1% - w kwocie 59.320,30zł z tym zastrzeżeniem, że nowa opłata miała obowiązywać począwszy od 1 stycznia 2018r. Podjęta decyzja wywołana została wnioskiem powoda z 19.07.2017r. w ww. sprawie. Decyzją Powiatowego Inspektoratu Budowlanego dla Miasta P. nr 285/17 z 19 maja 2017r. udzielono użytkownikowi wieczystemu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. (...) w P..

Dowód: dokumenty urzędowe – k. 126 , k. 129,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, na który składały się przede wszystkim dokumenty urzędowe oraz prywatne zgromadzone w aktach niniejszej sprawy. Sąd dokonał oceny ww. dokumentów w oparciu o normy prawne kodowane w art. 244 i 245 k.p.c. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. W granicach dyspozycji wskazanych przepisów Sąd uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne między nimi, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowo kwestię pobierania opłat reguluje art. 71 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t. ze zm., dalej zw. u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty w postaci pierwszej oraz dalszych rocznych. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wysokość opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Zgodnie z treścią art. 72 ust. 2 u.g.n. w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosowanie do tego celu.

Aktualizacja opłaty rocznej odbywa się w trybie art. 77 u.g.n. i pozostaje uzależniona od zmiany wartości nieruchomości ustalonej na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego. Aktualizacja może być dokonywana przy tym nie częściej aniżeli raz w roku (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Dokonuje się jej poprzez wypowiedzenie dotychczasowej opłaty przez właściciela zawierające jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty (art. 78 u.g.n.). Wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna zakłada stosowny termin do jej zakwestionowania przez drugą stronę łączącej strony umowy – użytkownika wieczystego, który wynosi 30 dni (art. 78 ust. 2 u.g.n.). użytkownik wieczysty jest zatem uprawniony do złożenia we wskazanym terminie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie SKO wydane na skutek złożenia wniosku ma charakter ustalający.

Jednocześnie orzeczenie SKO kończy etap procedury administracyjnej w prowadzonym postępowaniu. Od wskazanego orzeczenia nie przysługuje bowiem odwołanie, jednakże, zarówno użytkownik wieczysty jak i właściciel nieruchomości, mogą wnieść sprzeciw otwierający drogę procedury cywilnej przed sądem powszechnym. Dopuszczalność drogi sądowej w sporze pomiędzy Skarbem Państwa bądź oznaczoną jednostką samorządu terytorialnego będącą właścicielem gruntu, a użytkownikiem wieczystym tego gruntu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego uregulowana została w art. 80 ust. 1 zd. 2 u.g.n. W myśl powołanego przepisu, w razie wniesienia sprzeciwu (w terminie 14 dni) SKO przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. W tej sytuacji wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Na tym etapie przedmiotem rozpoznania przed sądem orzekającym jest ustalenie, czy zaktualizowały się przesłanki do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Skutkiem wniesienia sprzeciwu jest jednocześnie zniesienie wszelkich skutków postępowania przed SKO.

W wyniku wniesienia sprzeciwu w niniejszej sprawie orzeczenie SKO z dnia 30 maja 2017 r. utraciło moc (art. 80 ust. 3 u.g.n.). Tym samym wniosek powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w zakresie dotyczącym stawki procentowej na poziomie 1% zastąpił pozew inicjujący niniejsze postępowanie (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez SKO, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok SN z 18.09.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 111).

W prowadzonym w niniejszej sprawie postępowaniu zasadniczy spór pomiędzy stroną powodową a pozwaną ogniskował wokół kwestii interpretacyjnych i zakresu normy prawnej zawartej w art. 73 ust.2 u.g.n. Obie strony na poparcie swoich twierdzeń przywołały szereg orzeczeń Sądów powszechnych i Sądu Najwyższego uwypuklając te tezy i argumenty, które w sposób przekonujący miały podeprzeć twierdzenia strony. Sąd Okręgowy szczegółowo zapoznał się z wszystkimi prezentowanymi poglądami prawnymi i doszedł do następujących wniosków:

W analizowanej sprawie, w oparciu o niesporne okoliczności faktyczne, sąd uznał, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Potwierdził to zresztą sam pozwany uznając 1% stawkę procentową począwszy od 1 stycznia 2018r. Problem dotyczył zatem ustalenia, czy do powyższej zmiany doszło wcześniej, a precyzyjnie w jakim konkretnie okresie winna ta stawka obowiązywać – od 1 stycznia 2016r. jak chciałby powód, czy może od 1 stycznia 2017r.

Sąd Okręgowy dostrzegając judykacyjne różnice interpretacyjne, w pełni przychylił się do stanowiska prezentowanego przez Sąd Najwyższy w wyroku z 18.10.2017r. w sprawie II CSK 798/16.

Niewątpliwie cel, na jaki została oddana nieruchomość w użytkowanie wieczyste oraz związany z tym sposób korzystania z niej ma znaczenie dla oceny, czy z uwagi na inny sposób wykorzystywania tej nieruchomości doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z niej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. W orzecznictwie występuje rozbieżność stanowisk w kwestii wykładni pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, jako przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do sytuacji, gdy chodzi o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości z dotychczasowego, innego niż mieszkaniowy na mieszkaniowy. Zgodnie z liberalnym poglądem, do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu dochodzi z dniem uzyskania przez użytkownika wieczystego pozwolenia na budowę (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2008 r., VI ACa 302/08, nie publ., z dnia 12 maja 2008 r., VI ACa 1282/07, nie publ. oraz z dnia 22 kwietnia 2005 r., VI ACa 998/04 nie publ.). Według innego stanowiska, trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu następuje z chwilą przystąpienia przez użytkownika wieczystego do robót budowlanych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 132, z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010 nr 11, poz. 152, z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 397/09, nie publ. i z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, nie publ.). Uzasadniając to stanowisko wskazano, że decydujące znaczenie przypisuje się zachowaniu samego użytkownika wieczystego. Jeżeli więc 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. O trwałości zmiany decydować może także odpowiedni stopień intensyfikacji przedsięwzięć użytkownika wieczystego, podejmowanych w ramach przyjętego, nowego sposobu wykorzystania tej nieruchomości.

Reprezentowana jest też koncepcja, iż do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu dochodzi dopiero z chwilą administracyjnego dopuszczenia obiektu do użytkowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 156). Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w art. 73 ust. 2 u.g.n. jest mowa o korzystaniu, które na gruncie prawa cywilnego oznacza używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków i dlatego nie ma powodów do przyjęcia, by w przepisie tym ustawodawca użył tego pojęcia w innym, swoistym sensie. Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodować ma zatem zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste. Konstrukcja regulacji zawartej w art. 73 ust. 2 u.g.n. sprawia, że chodzi tutaj o taką zmianę sposobu korzystania z gruntu, która powoduje zarazem „zmianę celu, na który nieruchomość została oddana”. W wypadku zmiany stawki procentowej - inaczej niż w wypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - zmianę celu przesądza uprzednia zmiana sposobu korzystania z gruntu. Cel mieszkaniowy ma wynikać z bieżącego, mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu. Wznoszenie budynku mieszkalnego na danym gruncie docelowo ukierunkowane jest na mieszkaniowe korzystanie z tego gruntu, jednakże nie oznacza, że takie korzystanie ma już miejsce. Dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości jako czynności dokonanej, przy czym zakończenie budowy należy oceniać w kontekście przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.; dalej: „u.p.b.”), z których wynika, że z prawnego punktu widzenia stan budowy kończy się z chwilą dopuszczenia obiektu budowlanego do użytkowania (art. 56 - 60 u.p.b.). W ten kierunek wykładni wpisuje się też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12, w której wyjaśniono, że ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowania wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę umożliwiającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (OSNC 2013, nr 5, poz. 56).

Zakres normatywny art. 73 ust. 2 u.g.n. w odniesieniu do pojęcia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości” nie został zdefiniowany przez ustawodawcę na użytek instytucji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Jest pojęciem nieostrym, które powinno być interpretowane w sposób elastyczny z uwzględnieniem okoliczności faktycznych danej sprawy. Jest to o tyle słuszna koncepcja, iż zakłada różnorodność mogących wariantów, których przewidzenie i objęcie obiektywnymi ramami w postaci jednolitego kryterium byłoby utrudnione. Nie jest więc możliwe wypracowanie jednego uniwersalnego, a zarazem sztywnego kryterium dla oceny zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie można opierać się wyłącznie na kryteriach formalnych, takich jak treść odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych w postaci pozwolenia na budowę, czy na użytkowanie budynku po zakończeniu budowy, względnie tylko na kryteriach faktycznych, jak np. przystąpienie do budowy, czy określony stopień zaawansowania prac budowlanych, bowiem w świetle przepisów ustawy - Prawo budowlane oczywistym jest, że nawet faktyczne zakończenie budowy budynku wielomieszkaniowego, nie będzie mogło zostać zakwalifikowane jako trwała zmiana w rozumieniu tego przepisu, o ile wcześniej inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Co istotne, ustawodawca nie uzależnił przyjęcia tej przesłanki od wydania przez odpowiedni organ ostatecznej decyzji administracyjnej, czy orzeczenia sądowego potwierdzających fakt trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Wymienione kryteria formalne i faktyczne nie są również wystarczająco precyzyjne, mają charakter stopniowalny i niekiedy są ze sobą powiązane. Oba kryteria należy jednak brać pod uwagę łącznie w tym znaczeniu, że do przyjęcia, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nie jest wystarczające uzyskanie pozwolenia na budowę (kryterium formalne), czy też jedynie przystąpienie do budowy (kryterium faktyczne) po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Chodzi więc o stosowanie kryterium mieszanego o charakterze formalno - faktycznym. Trzeba bowiem zwrócić uwagę na konieczność rozróżnienia na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcia oddania nieruchomości na cel mieszkaniowy, który jest wskazany w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 239 § 1 k.c. w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.) i pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania

z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana (art. 73 ust. 2 u.g.n.). O ile bowiem określenie w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste celu mieszkaniowego ma charakter prawotwórczy i od chwili powstania użytkowania wieczystego lub jego przeniesienia obowiązuje stawka opłaty rocznej implikowana tym celem, o tyle trwała zmiana sposobu korzystania, powodująca zmianę celu niemieszkaniowego, na który nieruchomość została oddana, na cel mieszkaniowy, jest określeniem faktycznym, tzn. do takiej identyfikacji nie jest wystarczające jedynie wykonywanie robót budowlanych. Ważny z tego punktu widzenia jest efekt tych robót w postaci budynku jako obiektu budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 u.p.b.). W istocie rozpoczęcie budowy budynku wielomieszkaniowego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cel niemieszkaniowy stanowi dopiero etap wstępny, poprzez który użytkownik wieczysty zmierza do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Z drugiej strony wymaganie uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku jako podstawy do ubiegania się przez użytkownika wieczystego o zmianę stawki procentowej uznać należy za zbyt restrykcyjne i sztywne, tym bardziej, że jak wspomniano, ustawodawca nie uzależnił zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania od wydania tego rodzaju decyzji (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Oczywiście może się tak zdarzyć, że tego rodzaju decyzja będzie miała w tej materii znaczenie (np. przy legalizacji samowoli budowlanej, czy w przypadku, gdy w toku realizacji inwestycji budowlanej doszło do wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę - art. 37 ust. 1 - 3 u.p.b.).

Powyższe pokazuje, iż dokonując wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n. nie można poprzestać wyłącznie na wykładni językowej pojęcia „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste”, ale należy też odwołać się do wyników wykładni systemowej (wybudowanie budynku musi poprzedzić istnienie ważnej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz wykładni funkcjonalnej i teleologicznej, zwłaszcza gdy wieczysty użytkownik zawarł tzw. umowy deweloperskie z przyszłymi nabywcami lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że do zaistnienia przesłanki uzasadniającej zmianę stawki procentowej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. nie jest wystarczająca sama zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, lecz musi ona być trwała. Kwalifikacja tej zmiany jako trwałej jest więc istotną wskazówką interpretacyjną.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych zgromadzonych w toku niniejszego postępowania, w szczególności stan zaawansowania robót budowlanych oraz wielość podpisanych umów deweloperskich, które ostatecznie miały spowodować skutek zasadniczy, a mianowicie fakt zamieszkania osób w nowo wybudowanych lokalach Sąd uznał, iż do trwałej zmiany o jakiej mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. doszło z końcem 2016r. i nowa zmniejszona stawka procentowa w wysokości 1% winna obowiązywać strony począwszy od 1 stycznia 2017r. Data, na którą powoływała się strona powodowa tj. 01.01.2016r. z racji na stan realizowanej inwestycji była zbyt odległa dla czynienia zasadnych ustaleń, że doszło już w tym momencie do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości – na tę datę bowiem na terenie nieruchomości realizowana była inwestycja budowlana i w taki właśnie sposób nieruchomość była wykorzystywana. Była ona objęta swoistym zamiarem inwestycyjnym powodowej spółki ukierunkowanym na określony cel finansowy zmierzający w niedalekiej przyszłości do sprzedaży budowanych lokali mieszkalnych.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Obie strony zostały kosztami obciążone po połowie albowiem sąd połowicznie podzielił stanowiska zarówno powoda, jak i pozwanego.

SSR del do SO Anna Mikołajczak