

Sygn. akt I C 868/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

Protokolant: sekr. sąd. Natalia Kierznikiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 maja 2016 r. w G.

połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia

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

przeciwko (...) G.

I. o ustalenie zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2011 r.

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...) G. kwotę 1.800,-(jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, odstępując od obciążania powoda tymi kosztami na rzecz pozwanego w pozostałym zakresie;

II. o ustalenie zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2012 r.

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...)– (...) G. kwotę 1.800,-(jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, odstępując od obciążania powoda tymi kosztami na rzecz pozwanego w pozostałym zakresie;

III. o ustalenie zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2013 r.

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...)– (...) G. kwotę 1.800,-(jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, odstępując od obciążania powoda tymi kosztami na rzecz pozwanego w pozostałym zakresie.

Sygn. akt I C 868/14

## UZASADNIENIE

Powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., wystąpił przed tutejszym Sądem, trzema odrębnymi pozwami, o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy Alei (...) – z 3% na 1%, odpowiednio, od dnia 1 stycznia 2011 r. – w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt I C 879/14, od dnia 1 stycznia 2012 r. – w sprawie prowadzonej pierwotnie pod sygn. akt I C 868/14, oraz od dnia 1 stycznia 2013 r. – w sprawie wszczętej pod sygn. akt I C 869/14. Powód wskazał, że wydana w 2007 r. decyzja o warunkach zabudowy przewiduje, dla objętego pozwami terenu, możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Podał też, iż trudne do racjonalnego wyjaśnienia byłoby, dlaczego na etapie budowy mieszkań, kiedy oczywiste jest, że dany teren nie może być już wykorzystywany na inny cel, użytkownik miałby płacić stawki opłat nie uwzględniające istniejącego stanu rzeczy oraz, że o tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma ponieść 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 cel mieszkaniowy lub inne. Powód stwierdził ponadto, że skoro grunt niewątpliwie jest już wykorzystywany na cele mieszkaniowe, jako że 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. Wskazał również, że swoją działalność na obszarze T. zawęża jedynie do realizowania inwestycji mieszkaniowych oraz że zobowiązany jest do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności. Powód wywiódł też, że decyzja o zezwoleniu na użytkowanie wzniesionego obiektu, którą pozwany traktuje jako wyznacznik trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, jedynie potwierdza zgodność wzniesionej konstrukcji z warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę i właściwymi przepisami. Podał nadto, w każdej ze spraw, że inwestycja objęta skierowanymi do (...) G. wnioskami – odpowiednio – z dnia 27 grudnia 2010 r., 2 lutego 2012 r. i z dnia 27 lutego 2013 r., dotyczyła między innymi budynku o nr realizacyjnym(...) (inwestycja ta jest już w całości zrealizowana, nadto wydano pozwolenie na użytkowanie budynku). Kolejne zaś budynki są już w trakcie realizacji, i tak: budynek o nr realizacyjnym(...) w budynku o nr (...) zalana została płyta fundamentowa, odnośnie budynku o nr (...) złożony został wniosek o pozwolenie na budowę. Powód wywiódł ponadto, iż nie bez znaczenia pozostaje fakt, że realizacja przez użytkownika wieczystego całego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą (...) obejmować ma budowę ponad 800 mieszkań, z czego sprzedanych zostało już około 400. Wskazał też, że trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nastąpiła w chwili, kiedy faktycznie rozpoczęto budowę budynków mieszkalnych, poprzedzoną dokonaną wcześniej całkowitą rozbiórką istniejących zabudowań o charakterze biurowym oraz przebudową infrastruktury technicznej, czego potwierdzeniem są między innymi dzienniki budowy.

Orzeczeniami z dnia 17 września 2014 r., sygn. akt I C 870/14, i z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 869/14, sprawy te zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt IC 868/14.

Odnosząc się do stanowiska strony powodowej, pozwany (...)G. stwierdził, iż powód nie udowodnił trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Wywiódł również, że powoływane przez powoda dowody potwierdzają mieszany charakter inwestycji oraz że nie sposób przyjąć, by trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości następowała z chwilą przeznaczenia gruntu na cel mieszkaniowy w nowym (zmienionym) planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, albowiem w art. 73 ust. 2 u.g.n. mowa jest o „korzystaniu”, które trzeba odróżnić od zmiany przeznaczenia. Pozwany wskazał również, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości następuje w wyniku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionego na niej obiektu budowlanego, a nie z chwilą rozpoczęcia inwestycji budowlanej, albowiem możliwa jest jeszcze zmiana pozwolenia na budowę, i to nawet w trakcie realizacji inwestycji, nadto zaś prace budowlane mogą zostać przerwane, a nawet całkowicie zaniechane. Pozwany wniósł o oddalenie lub odrzucenie wniosków powoda o ustalenie zmiany stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

W dalszym toku postępowania każda ze stron podtrzymała swoje stanowisko. Powód ponadto zakwestionował zasadność zgłoszonego przez pozwanego wniosku o odrzucenie pozwów.

Postanowieniem z dnia 17 września 2015 r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu w każdej z trzech połączonych spraw.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem nieruchomości położonych przy Al. (...) w G., obręb 20, składających się działek gruntu oznaczonych pierwotnie numerami (...) (decyzją podziałową z dnia 5 czerwca 2013 r. w miejsce działki (...) utworzone zostały działki gruntu: (...) oraz działka gruntu nr (...), którą kolejno, zgodnie z decyzją z dnia 19 listopada 2014 r., podzielono na działki nr (...), (...) (decyzją z dnia 5 czerwca 2013 r. działka ta uległa podziałowi na działki gruntu oznaczone ewidencyjnie numerami (...), przy czym działkę (...), na podstawie decyzji z dnia 19 listopada 2014 r., podzielono następnie na działki (...), 247/18 (podzielona zatwierdzającą podział decyzją z dnia 5 czerwca 2013 r. na działki ewidencyjne (...) oraz – przy uwzględnieniu treści postanowienia z dnia 1 lipca 2013 r., o sprostowaniu tej decyzji – (...) która z kolei, na mocy decyzji z dnia 19 listopada 2014 r., została podzielona na działki gruntu oznaczone numerami (...) (która, zgodnie z decyzją z dnia 19 listopada 2014 r., uległa podziałowi na działki (...)) – jest Skarb Państwa. Prawo użytkowania wieczystego tych działek gruntu przysługuje (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości wyliczona została za lata 2011-2013 w oparciu o stawkę 3%.

/bezsporne/

Decyzją o warunkach zabudowy z dnia 9 marca 2007 r. określono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy celem realizacji zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami i urządzeniami budowlanymi dla nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...). W decyzji tej ustalono w szczególności, że na nieruchomości może znajdować się maksymalnie 5 wież mieszkalnych. Decyzją z dnia 10 września 2008 r. zatwierdzono projekt budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu – dla przedmiotowej nieruchomości – i udzielono powodowi pozwolenia na budowę I etapu zamierzenia budowlanego w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną: układem drogowym, siecią wodociągową z przyłączami, siecią kanalizacji sanitarnej z przyłączami, siecią kanalizacji deszczowej oraz siecią oświetlenia terenu. Powierzchnię użytkową mieszkalną budynku nr (...) określono na 7.472,32 m<sup>2</sup>, a powierzchnię użytkową niemieszkalną na (...). Decyzją z dnia 26 sierpnia 2011 r. powołana decyzja z 10 września 2008 r. została uchylona, a jednocześnie zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powodowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr (...), obręb 20, przy Al. (...) w G. według projektu zmienionego, przewidującego w szczególności zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkalnej budynku nr (...) do 9.350,77 m<sup>2</sup> i zmniejszenie powierzchni użytkowej przeznaczonej w budynku na usługi – do 1.943,72 m<sup>2</sup>, ustalając jednak zarazem powierzchnię użytkową garażu podziemnego na 5.802,83 m<sup>2</sup>.

/ bezsporne; nadto: decyzja (...) G. z dnia 9 marca 2007 r., (...) -I- (...) -ZW – k. 10-15; decyzja (...) G. z dnia 10 września 2008 r., (...) -JAG – k. 16-17; decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 26 sierpnia 2011 r., (...) 1-6740. (...) -3.2011.3-JAG. (...) – k. 18 /

Decyzją z dnia 7 czerwca 2013 r. zmieniono decyzję z dnia 10 września 2008 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu i udzieleniu pozwolenia na budowę I etapu zamierzenia budowlanego w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, poprzez zatwierdzenie zamiennego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego i udzielenie powodowi pozwolenia na budowę II etapu zamierzenia budowlanego: budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z garażem podziemnym i wewnętrzną infrastrukturą techniczną w zespole (...) na terenie działek nr (...), obręb 20, przy Al. (...) w G.. Budynek ten określono jako „obiekt kategorii XIII – budynki mieszkalne”. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, iż wniosek o zatwierdzenie projektu zamiennego zagospodarowania terenu i udzielenie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego nr (...) z garażem podziemnym i wewnętrzną infrastrukturą techniczną powód złożył w dniu 30 kwietnia 2013 r.

/bezsporne; nadto: decyzja (...) G. z dnia 7 czerwca 2013 r., (...) -I-6740.836-3.2013.3-JAG. (...) – k. 21-22/

Dziennik budowy dla wskazanego powyżej budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą przy Al. (...) w G. wydano dnia 26 listopada 2008 r., na podstawie zgłoszenia budowy z dnia 10 września 2008 r. Tom II przedmiotowego dziennika budowy został wydany dnia 1 sierpnia 2012 r.

/bezsporne; nadto: strony tytułowe I i II tomu dziennika budowy nr (...) – k. 23 i 24/

Dziennik budowy dla budowy kolejnego budynku – mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z garażem podziemnym i wewnętrzną infrastrukturą techniczną w zespole (...) przy Al. (...) w G. – wydano dnia 23 października 2013 r., na podstawie zgłoszenia budowy z dnia 7 czerwca 2013 r.

/bezsporne; nadto: strona tytułowa dziennika budowy nr (...) – k. 25/

Pismem z dnia 27 grudnia 2010 r. powód wniósł o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działek gruntu nr (...) – z 3% na 1%, uzasadniając swoje żądanie realizowaniem na wskazanych działkach inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego. Pismem z dnia 20 stycznia 2011 r., nr WS.IV- (...), (...) G. wniosku tego nie uwzględnił. Orzeczeniem z dnia 18 marca 2014 r., sygn. akt 1526/11, (...)w G. oddaliło wniosek powoda o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy Al. (...), obejmującego wskazane działki gruntu, jest nieuzasadniona. Kolejno, pismem z dnia 23 grudnia 2011 r. powód ponownie wystąpił o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działek gruntu nr (...) – z 3% na 1%, uzasadniając swoje żądanie realizowaniem na wskazanych działkach inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego. Pismem z dnia 24 stycznia 2012 r., nr WS.IV. (...).(…), (...) G. wniosku tego nie uwzględnił. Orzeczeniem z dnia 18 marca 2014 r., sygn. akt 875/12, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy Al. (...), obejmującego wskazane działki gruntu, jest nieuzasadniona. Następnie pismem z dnia 20 grudnia 2012 r. powód po raz kolejny wniósł o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działek gruntu nr (...) – z 3% na 1%, uzasadniając swoje żądanie faktem zrealizowania na wskazanych działkach inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego. Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r., nr WS.IV. (...).(…) G. wniosku tego nie uwzględnił. Orzeczeniem z dnia 18 marca 2014 r., sygn. akt 1712/13, (...)w G. oddaliło wniosek powoda o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy Al. (...), obejmującego wskazane działki gruntu, jest nieuzasadniona.

/bezsporne/

Grunt, którego dotyczy niniejsze postępowanie, nabyty został przez powoda w 2007 r. W listopadzie 2008 r., po uzyskaniu pozwolenia na budowę, powód rozpoczął budowę budynku oznaczonego numerem (...) (pierwszy budynek). W styczniu 2012 r. wybudowane było 5 pięter tego budynku. Prace na przedmiotowym budynku zakończono na początku 2013 r. – z uwagi na trwającą w międzyczasie przerwę w budowie spowodowaną kryzysem w branży budowlano-mieszkaniowej. Wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie tego obiektu złożony został przez powoda do (...)w G. w dniu 15 lutego 2013 r. W dniu 28 lutego 2013 r. (...)w G. wydał decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku. Proces budowy drugiego etapu inwestycji – budynku nr (...) (drugi budynek) – rozpoczęto w październiku 2013 r. Cała inwestycja składa się z 5 budynków. Ostatni, piąty budynek, zaczęto budować w 2015 r. Lokale użytkowe znajdują się wyłącznie w 2 spośród 5 budynków. Powierzchnia użytkowa przeznaczona na lokale mieszkalne – biorąc pod uwagę zarówno każdy z budynków z osobna, jak i całość inwestycji – wynosi zdecydowanie ponad 50% łącznej powierzchni użytkowej tak w poszczególnych budynkach, jak i na całym przedsięwzięciu budowlanym, przy uwzględnieniu powierzchni przeznaczonej na usługi i garaże podziemne.

/dowody: strony tytułowe I i II tomu dziennika budowy nr (...) – k. 23 i 24; strona tytułowa dziennika budowy nr (...) – k. 25; zeznania świadka M. O. – protokół elektroniczny rozprawy w dniu 17 września 2015 r., od 00:06:44, płyta

w kopercie na k. 137; zeznania świadka R. G. – protokół elektroniczny rozprawy w dniu 16 maja 2016 r., od 00:06:17, płyta w kopercie na k. 171; decyzja (...) w G. z dnia 28 lutego 2013 r., (...) -02 – w aktach sprawy sygn. 1526/11 (...) w G.; decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 9 marca 2007 r., (...) -I- (...) -ZW – k. 10-15; decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 10 września 2008 r., (...) -JAG – k. 16-17; decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 26 sierpnia 2011 r., (...) 1-6740. (...) -3.2011.3-JAG. (...) – k. 18; decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 7 czerwca 2013 r., (...) -I-6740.836-3.2013.3-JAG. (...) – k. 21-22/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie jako niezasadne.

Powód, jako użytkownikiem wieczystym, domagał się w niniejszej sprawie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu znajdującego się w G. przy Alei (...) – z 3% na 1%, od dnia 1 stycznia 2011 r., od dnia 1 stycznia 2012 r. oraz od dnia 1 stycznia 2013 r.

Stan faktyczny niniejszej sprawy, który był między stronami w zasadzie bezsporny, ustalony został również w oparciu o powołane w poprzedzającej części niniejszego uzasadniania dokumenty – których autentyczność i moc dowodowa nie była przez żadną ze stron kwestionowana, a jednocześnie nie budziła wątpliwości Sądu – jak także na podstawie zeznań świadków M. O. i R. G., które w zakresie ustalonego stanu faktycznego uznane zostały za zasługujące na wiarę. Uwadze Sądu nie uszło oczywiście, iż świadek M. O. stwierdził, jakoby prace na pierwszym z wznoszonych na inwestycji budynków (budynek nr (...)) zakończone zostały już w 2012 r. Jednakże w świetle treści zeznań świadka R. G. – który podał, że budynek ten był na ukończeniu w styczniu 2013 r. – oraz, nade wszystko, mając na względzie niezakwestionowaną przez powoda treść uzasadnienia decyzji (...) w G. z dnia 28 lutego 2013 r. – z którego wynika w szczególności, iż wniosek o pozwolenie na użytkowanie tego obiektu złożony został w dniu 15 lutego 2013 r. – nie budzi wątpliwości Sądu, iż miało to miejsce nie wcześniej, niż w 2013 r.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., poz. 651 ze zm.; aktualnie: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej, zgodnie z art. 67 u.g.n., na podstawie jej wartości. Po myśli 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. W przypadku zaś nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste w szczególności na cele mieszkaniowe, stawka ta równa jest 1% ceny.

Z kolei stosownie do treści art. 73 ust. 2 u.g.n., jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość ta została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

Zgodnie natomiast 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.

W wyroku z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09 (Legalis nr 303977), Sąd Najwyższy podkreślił, że ocena czy nastąpiła trwała zmiana uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej winna być dokonana z uwzględnieniem szeregu okoliczności sprawy, samo zaś tylko uzyskanie przez użytkownika wieczystego decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę czy nawet pozwolenia na użytkowanie budynku, nie może być samodzielnie utożsamiane z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości. Istotne dla tej oceny jest również zachowanie samego użytkownika, które winno manifestować wolę wykorzystania gruntu na cele mieszkaniowe.

W tym samym duchu wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11 ( OSNC 2012/11/132), wskazując, że przystąpienie wieczystego użytkownika do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jednakże jedynie wówczas, gdy z całokształtu okoliczności sprawy z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie. Sąd Najwyższy w orzeczeniu tym wyraźnie rozróżnił jednak – w kontekście podstaw do ustalenia, że nastąpiła trwała

zmiana sposobu korzystania z nieruchomości – sytuację budowy na gruncie budynku, w którym mają znajdować się wyłącznie lokale mieszkalne, i budynku przeznaczonego zarówno na lokale mieszkalne, jak i użytkowe. W tym samym judykacie, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09 ( OSNC 2010/11/156), Sąd Najwyższy stwierdził, iż w razie, gdy w danym budynku mają znajdować się lokale mieszkalne i lokale użytkowe, to fakt trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu może być w sposób niepodważalny stwierdzony dopiero po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Dopiero wtedy bowiem można ocenić, czy rzeczywiście określone lokale mają charakter lokali mieszkalnych i czy ich powierzchnia jest większa od powierzchni lokali użytkowych, a tym samym, że grunt przeznaczony został na cele mieszkalne. Istotne znaczenie w tym kontekście ma fakt, iż zgodnie z brzmieniem pkt I. 2 załącznika do rozporządzenia (...) w sprawie (...) ((...)) z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. Nr 112, poz. 1316), budynkami mieszkalnymi są obiekty, budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W wyroku tym Sąd Najwyższy wyraźnie rozróżnił zmianę przeznaczenia nieruchomości gruntowej na gruncie art. 73 ust. 1 u.g.n. od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, o jakiej mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n. Sąd Najwyższy podkreślił też, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości ma być trwała, przy czym w przypadku zmiany stawki procentowej, inaczej niż w przypadku oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste, zmianę celu przesądza uprzednia zmiana sposobu korzystania z gruntu i to właśnie ta zmiana świadczy o zmianie celu. Specyfiką tej instytucji jest więc, iż cel mieszkaniowy ma wynikać z bieżącego, mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu, zaś wznoszenie na nim budynku mieszkalnego, jakkolwiek docelowo ukierunkowane jest na mieszkaniowe korzystanie z tego gruntu, jednakże nie oznacza jeszcze, że takie korzystanie ma już miejsce.

Konieczność, dla dopuszczalności zastosowania zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w trybie art. 73 ust. 2 u.g.n. wystąpienia trwałej zmiany korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie tylko zmiany przeznaczenia gruntu, podkreślił Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 535/14 (Legalis nr 1326427). Co istotne, orzeczenie to zapadło w stanie faktycznym, w którym podobnie jak ma to miejsce w okolicznościach sprawy niniejszej, na nieruchomości gruntowej wybudowany został kompleks budynków z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz garażem podziemnym, a powód sprzedał już większość tych pierwszych. Sąd Najwyższy w wskazał w przedmiotowym orzeczeniu również, że w odniesieniu do nieruchomości, na której wzniesiono budynek z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi fakt trwałej zmiany może być stwierdzony w sposób niepodważalny dopiero po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji na użytkowanie budynku.

Identyczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 września 2015 r., I ACa 1399/14 (Legalis nr 1372830). W orzeczeniu tym Sąd Apelacyjny poruszył też kwestię znaczenia dla zastosowania art. 73 ust. 2 u.g.n. wystąpienia przerwy w budowie, wskazując, że w takim przypadku nie sposób mówić o zmianie sposobu korzystania z gruntu, która miałaby charakter trwały. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przerwanie budowy przemawia za dopuszczalnością ustalenia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości dopiero po zakończeniu budowy i uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego. Jest to stanowisko zbieżne z wyrażonym w uzasadnieniu powołanego powyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2009 r. , I CSK 109/09 (Legalis nr 303977).

Pamiętać przy tym należy, że przy ocenie, czy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, brać należy pod uwagę obszar całej nieruchomości gruntowej, a nie tylko jej części (zob. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010/11/152) w postaci np. wyodrębnionych ewidencyjnie działek (zob. również uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC 2013/12/138, gdzie – co prawda w odniesieniu do innego zagadnienia prawnego – Sąd Najwyższy podzielił wyrażony powyżej, zaprezentowany w powołanym wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09 pogląd).

Kierując się powyżej zaprezentowanymi poglądami, należało dojść do przekonania, że aktualnie dominująca wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n., dotycząca pojęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, bez wątpienia nie ogranicza się jedynie do aspektu formalnego, jakim jest uzyskanie przez użytkownika wieczystego pozwolenia

na budowę oraz rozpoczęcia tej budowy, ale decydujący w tej mierze jest całokształt okoliczności, które w każdym przypadku poddać należy zindywidualizowanej analizie i ocenie.

Przed przejściem do dalszych rozważań, wskazania wymaga, iż – po myśli art. 81 ust. 4 u.g.n. – nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązuje począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. W konsekwencji dla przyjęcia dopuszczalności zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za dany rok kalendarzowy, trwała zmiana, o jakiej mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n., musi wystąpić już w roku poprzedzającym, najpóźniej w dacie złożenia wniosku. Natomiast trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która nastąpiła w toku danego roku kalendarzowego, uzasadnia zmianę stawki procentowej dopiero od roku następnego.

Istotne znaczenie w niniejszej sprawie, mając na względzie, iż powód domagał się ustalenia zmiany stawki procentowej za lata 2011, 2012 i 2013 miał fakt, że realizowana na gruncie, którego żądania te dotyczyły, inwestycja składa się z 5 budynków, natomiast budowę pierwszego z nich (budynek nr (...)) zakończono dopiero na początku 2013 r., zaś proces budowy następnego etapu inwestycji, to jest budynku nr (...) (drugi ze wnoszonych na inwestycji budynków mieszkalnych), zostały rozpoczęte dopiero w październiku 2013 r. Zatem w poprzedzających pierwsze dwa spośród objętych wnioskiem lat 2011 i 2012 r. – to jest w roku 2010 i w roku 2011 – inwestycja nie była zrealizowana nawet w 1/5 części. Co też istotne, rozpoczęta w 2008 r. budowa pierwszego z budynków (oznaczonego numerem 2) została na pewien czas wstrzymana, a zakończono ją dopiero na początku 2013 r. Jedynie uzupełniająco, jako że na gruncie niniejszej sprawy okoliczność ta nie ma wcale decydującego znaczenia w kwestii ustaleń w przedmiocie momentu trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, należy w tym kontekście podkreślić, iż decyzja o zezwoleniu na użytkowanie pierwszego z budynków (budynek nr (...)) została wydana dopiero w 2013 r. Co też nie bez znaczenia, decyzją z dnia 26 sierpnia 2011 r. decyzja z 10 września 2008 r. – o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu i udzieleniu pozwolenia na budowę I etapu zamierzenia budowlanego w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną – została uchylona, a jednocześnie zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powodowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr (...), obręb 20, przy Al. (...) w G. według projektu zmienionego, przewidującego w szczególności zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkalnej budynku nr (...) do 9.350,77 m<sup>2</sup> i zmniejszenie powierzchni użytkowej przeznaczonej w budynku na usługi – do 1.943,72 m<sup>2</sup>, ustalając jednak zarazem powierzchnię użytkową garażu podziemnego na 5.802,83 m<sup>2</sup>. Powyższe nie pozostawia wątpliwości, iż udział łącznej powierzchni użytkowej i nieużytkowej w budynku podlegał zmianom.

O ile natomiast na początku 2013 r. budowa pierwszego z pięciu planowanych budynków została zakończona, to pamiętać należy, iż wskutek powyższego stan zaawansowania realizacji inwestycji określić można było zaledwie na około 1/5 (20%) całości, a z całą pewnością nie wynosił on nawet 1/2 (50%). Była ona przy tym prowadzona wyłącznie na części gruntu, za który powód domaga się zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast przy ocenie, czy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, brać należy pod uwagę całość nieruchomości gruntowej, a nie tylko jej wyodrębnione części.

Skoro, co wyjaśniono powyżej, trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która nastąpiła w toku danego roku kalendarzowego, uzasadnia zmianę stawki procentowej dopiero od roku następnego, to gdyby nawet chcieć przyjąć, iż w październiku 2013 r., wobec przystąpienia do budowy drugiego z pięciu planowanych budynków (budynek nr (...)) doszło do takiej trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntów, których dotyczy niniejsze postępowanie, powodującej zmianę, na mieszkaniowy, celu, na który zostały one oddane w użytkowanie wieczyste, to w takim przypadku powód mógłby domagać się zmiany z tego tytułu stawki procentowej opłaty rocznej dopiero od roku 2014 r.

Zaakcentowania też jednak wymaga, iż od chwili ukończenia z początkiem roku 2013 r. budowy pierwszego z budynków (oznaczonego jako budynek nr (...)), do czasu przystąpienia przez powoda do budowy drugiego z planowanych pięciu budynków (budynek nr (...)) minęło około 10 miesięcy. Nie sposób zatem jednak przyjąć, by w

2013 r. budowa prowadzona była już w sposób ciągły, bez przerw, z powziętym z góry zamiarem takiego sposobu realizacji przedsięwzięcia. Nie da się ustaleń takich poczynić tym bardziej w odniesieniu do okresu wcześniejszego. W przeciwnym bowiem razie o pozwolenie na budowę dotyczące budynku nr (...) (drugiego z pięciu budynków, z których składa się cała inwestycja) zapewne wystąpiłby wcześniej, niż dopiero – co wymaga podkreślenia – w dniu 30 kwietnia 2013 r. Tym samym również zachowanie samego powoda nie daje podstaw do przyjęcia, by doszło już wówczas do zmiany sposobu korzystania z gruntu mającej charakter trwały. Niezależnie od powyższego, należy wskazać, iż w latach 2010, 2011 i 2012 r. inwestycja realizowana była zaledwie na mniejszej części gruntu, za który opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest przedmiotem niniejszego procesu. Fakt, iż budowa wszystkich pięciu budynków została ostatecznie niemal ukończona – wzięty pod rozagę w niniejszej sprawie stosownie do art. 316 § 1 k.p.c. – nie niweczy w żadnym razie przedstawionych powyżej okoliczności, w świetle których brak jest podstaw pozwalających przyjąć, by w którymkolwiek z następujących po sobie lat 2010, 2011 lub 2012 można było mówić o zaistnieniu trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, o jakiej mowa w art. 73 ust. 2 u.g.n., uzasadniającej zmianę stawki procentowej opłaty rocznej w latach, odpowiednio, 2011, 2012 lub 2013. Powód nie zdołał udowodnić, by taka trwała zmiana faktycznie we wskazanym okresie nastąpiła.

Przyjmując nawet, że w świetle treści art. 81 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. dopuszczalna jest zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za dany rok kalendarzowy również w razie, gdy trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiła najpóźniej z początkiem pierwszego dnia tego roku kalendarzowego, podkreślenia wymaga, iż z powyższych ustaleń wynika w sposób oczywisty, iż zmiana taka nie nastąpiła nie tylko w latach 2010, 2011, 2012, ale też w roku 2013 r.

W tym stanie rzeczy, uznając, iż w żadnych z trzech lat poprzedzających lata 2011, 2012 i 2013, których dotyczą wniesione w niniejszej sprawie pozwy, nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z objętych nimi gruntów, działając na mocy art. 73 ust. 2 u.g.n. stosowanego a contrario, Sąd w punktach I.1, II.1 i III.1 wyroku powództwo w każdej z tych spraw oddalił.

O kosztach, w punktach I.2, II.2 i III.2, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. w zw. art. 109 § 2 zd. 2 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanego w każdej z połączonych spraw kwoty po 1.800,-zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Podstawowa stawka wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika zastępującego pozwanego ustalona została na podstawie §6 pkt 6 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490) – znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie zgodnie z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) – i wynosiła w każdej z rozpoznanych spraw po 3.600,-zł. Jakkolwiek połączenie spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia nie prowadzi do powstania jednej nowej sprawy i nie pozbawia połączonych spraw samodzielności, to jednak orzekając o zwrocie kosztów procesu, Sąd miał na względzie, iż nakład pracy pełnomocnika pozwanego w przedmiotowych sprawach nakazuje obniżenie przysługującego pozwanemu wynagrodzenia i jednoczesne odstąpienie od obciążania powoda kosztami procesu w zakresie przekraczającym należne pełnomocnikowi pozwanego wynagrodzenie wynoszące połowę stawki podstawowej. Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, iż czynności w sprawie pełnomocnik pozwanego podejmował już po połączeniu spraw, wobec czego nie był zmuszony do sporządzania odrębnych pism procesowych w każdej z nich. Ponadto wszystkie wniesione przez niego w toku postępowania pisma procesowe – w liczbie dwóch – jak też złożony przezeń załącznik do protokołu, odnosiły się do każdej z połączonych spraw jednocześnie, zawierając tę samą argumentację w odniesieniu do poszczególnych powództw.

G., dnia 2 lipca 2016 r.

(...)

**ZARZĄDZENIE**



1. (...)

2. (...) G.(...)

3. (...)

G.,(...)

(...)