

Sygnatura akt II Ca 369/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Szewczyk

Sędziowie: SO Anna Nowak

SR (del.) Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo akcyjnej w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie

z dnia 12 listopada 2013 r., sygnatura akt I C 354/13/K

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 21 maja 2014 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie oddalił powództwo strony powodowej (...) sp. z o.o.(...)w K.przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.o ustalenie, iż odmowa zmiany stawki 3 % opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Za bezsporne Sąd Rejonowy przyjął to, że strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...)o pow. 07510 ha, obr. (...)jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą (...). W dniu 11 czerwca 2008 roku Prezydent Miasta K.wydał na rzecz strony powodowej decyzję nr (...)zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla działki nr (...), z której, w wyniku kolejnych połączeń i podziałów, powstała działka nr (...).

Ponadto na podstawie dowodów z oględzin i zeznań świadków Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia faktyczne. Na terenie przedmiotowej działki zostały wykonane prace przygotowawcze pod rozpoczęcie inwestycji. Został zburzony dotąd istniejący budynek biurowy oraz została przeprowadzona wycinka drzew. Doprowadzono przyłącze elektryczne. Po wykonaniu tych prac zostało wykonane uporządkowanie terenu. Prowadzona jest książka budowy. Nie wykonano żadnych prac związanych z rozpoczęciem budowy budynku wielomieszkaniowego. Inwestycja została wstrzymana z powodu braku koniunktury i nie są wykonywane żadne prace.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo o zmianę wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z powodu braku realnej zmiany przeznaczenia gruntu. Stwierdził, że wbrew twierdzeniom strony powodowej o rozpoczęciu procesu budowlanego, przeprowadzone zostały jedynie prace przygotowawcze (rozbiórka dotychczas istniejących zabudowań, wycinka drzew i uporządkowanie terenu), a dalsze prace budowlane zostały wstrzymane. W świetle art. 72 ust. 1 i 3 oraz art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, warunkująca możliwość zmiany stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, musi mieć charakter faktyczny. Musi mieć miejsce trwała zmiana przeznaczenia gruntu tj. rzeczywista zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Chwila wydania prawomocnej decyzji na budowę i założenia dziennika budowy nie jest wystarczające do uznania, iż przesłanka ta została spełniona. Strona powodowa po uzyskaniu pozwolenia na budowę odstąpiła od dalszych prac. Zmiana wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste byłaby uzasadniona, gdyby na działce przystąpiono do budowy budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym, a stopień zaawansowania wskazywałby niezaprzeczalnie na charakter tych budowli.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę w punkcie I poprzez ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od dnia 1 stycznia 2012 roku wynosi 1 % wartości tej nieruchomości oraz w punkcie II poprzez zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy poprzez przyjęcie, iż nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, podczas gdy do takiej zmiany doszło;
- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zupełnie dowolną i niezgodną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, iż strona powodowa nie wykazała, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości;
- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 98 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, podczas gdy to strona powodowa winna być uznana za wygrywającą spór;
- naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewzięcie pod uwagę przeznaczenia nieruchomości, a tym samym pominięcia celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste i w rezultacie zastosowanie błędnej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest strona powodowa, podczas gdy do takiej zmiany doszło i okoliczność ta została wykazana.

Strona powodowa powoływała się na przewidziane od 2007 roku z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniu działki pod budownictwo mieszkaniowe, co oznacza, że nie może być ona użytkowana w inny sposób, aniżeli na cele mieszkaniowe. Wskazywała także na to, że w decyzji ustanawiającej prawo użytkownika wieczystego na rzecz jej poprzednika nie został określony cel. W związku z tym cel ten każdorazowo winien być

określany przez każdorazowe przeznaczenie wynikające z postanowień obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strona powodowa zarzucała ponadto, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, o czym świadczy to, że strona powodowa przystąpiła do jej zagospodarowania, a następnie rozpoczęła realizację inwestycji – budowy wielorodzinnego budynku mieszkaniowego. Wskazuje na to decyzja o pozwoleniu na budowę, wydanie dziennika budowy, w którym znajdują się wpisy dotyczące rozpoczęcia prac. W toku tego procesu doszło do wycięcia drzew, wyburzenia budynków biurowych, wykonania przyłącza elektrycznego, jak również zostały przeprowadzone prace porządkowe, co przesadza o faktycznym przystąpieniu do budowy. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego nie ma wpływ wstrzymanie inwestycji. Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości zostaje zainicjowana z momentem przystąpienia do realizacji celu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem działki. Jedną z przyczyn wstrzymania inwestycji jest wysokość opłaty, której wysokość znacząco wpływa na sytuację finansową strony powodowej.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, że zarzuty sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem powodowym i naruszenia przepisów postępowania poprzez wadliwą jego ocenę są chybione, bowiem pod ich pozorem apelująca dążyła do wykazania naruszenia prawa materialnego. Na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawki opłaty rocznej jest determinowana przez docelowe przeznaczenie. Zamiaty stron wyrażone w umowie mają znaczenie przy ustalaniu stawki opłaty, natomiast po dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie mają one znaczenia. Dla zmiany stawki procentowej opłaty rocznej konieczne jest bowiem faktyczne ich zrealizowanie. Powołanie się na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma dla tej sprawy żadnego znaczenia. Za trwałą zmianę nie może być przy tym uznane rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, który do takiej zmiany dopiero ma doprowadzić. Pozwolenie na budowę i rozpoczęcie robót budowlanych oznacza tylko dążenie do zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości, nie świadczy jednak o jej mieszkaniowym przeznaczeniu gdyż na terenie inwestycji nikt nie mieszka i w najbliższej przyszłości mieszkać nie będzie. Zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. jest również bezzasadny.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

1. Przystępując do oceny podniesionych w apelacji zarzutów w pierwszej kolejności należy zauważyć, że, jak słusznie wskazuje strona powodowa, w decyzji Urzędu Wojewódzkiego w K. z 1990 roku, którą stwierdzono nabycie z mocy prawa przez Przedsiębiorstwo (...) w K., nie określono celu, na który nieruchomość oddana jest w użytkowanie wieczyste. Wiązało się to z tym, że poprzednio obowiązująca ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.) nie przewidywała wymogu określania celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Okoliczność ta wpływa na to, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje art. 221 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Nie może przy tym budzić wątpliwości to, że przewidziane w art. 221 ust. 3 u.g.n. określenie „oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste” należy odnieść również do nabycia tego prawa z mocy ustawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 grudnia 2007 r., I ACa 1035/07, LEX nr 466430). Istota sprawy sprowadza się zatem nie tyle do oceny, czy nastąpiła trwała zamiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, skoro cel ten nie został określony (art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), ile do oceny aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości, bo w świetle art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest on podstawą do ustalenia opłaty procentowej w sytuacji, gdy cel użytkowania, jak to ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, nie został określony. Rozważania, czy w świetle art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości nie mają istotnego znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy, jakkolwiek pomocne dla ustalenia aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości może być orzecznictwo

wydane na podstawie tego uregulowania, bowiem w wielu wypadkach ma ono charakter uniwersalny w zakresie tego, co należy rozumieć pod pojęciem sposobu korzystania z nieruchomości.

Nie może zatem budzić wątpliwości, że określenie stawki procentowej za użytkowanie wieczyste w niniejszej sprawie winno nastąpić stosownie do celu, który wynika ze sposobu korzystania z nieruchomości. Chodzi przy tym, jak podkreśla się w literaturze, o faktyczny sposób korzystania z nieruchomości.

2. Z poczynionych przez Sąd Rejonowy i niekwestionowanych ustaleń wynika, że strona powodowa, pomimo wydania prawomocnego pozwolenia na budowę budynku wielomieszkaniowego, po przeprowadzeniu prac wstępnych, wstrzymała swoją inwestycję. Obecnie w apelacji twierdzi się nawet, że jednym z powodów tej decyzji jest jej kondycja finansowa, na którą ma też wpływ wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Oczywistym jest, że proces budowlany wymaga zainwestowania znacznych środków finansowych. Jeśli zatem strona powodowa boryka się z problemami finansowymi, to wątpliwym pozostaje to, czy i kiedy dokończy wstrzymany proces inwestycyjny, a ocena jej zachowania jest pomocna dla ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego przystąpienie do wykonywania prac inwestycyjnych polegało na wyburzeniu istniejącego budynku, wycince drzew i wykonywaniu prac porządkowych. Niewątpliwie pomimo wydania pozwolenia na budowę nie przystąpiono do rozpoczęcia budowy, w sensie procesu wznoszenia budynku. W orzecznictwie (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 roku, IV CSK 333/11, OSNC 2012/11/132) przyjmuje się, iż to, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe można przesądzić uwzględniając zarówno dokumenty dotyczące danej nieruchomości, jak i okoliczności faktyczne, a przede wszystkim zachowanie użytkownika wieczystego, które wskazuje, czy korzysta z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena – w konkretnym stanie faktycznym – zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości, jak i czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy jest ona wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Rację ma zatem Sąd Rejonowy stwierdzając, że stan faktyczny niniejszej sprawy nie pozwala na stwierdzenie, że nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Świadczy o tym przede wszystkim zachowanie użytkownika wieczystego, który wyłącznie przeprowadził prace przygotowawcze i pomimo prawomocności pozwolenia na budowę zaniechał realizacji tej inwestycji, a w apelacji dodatkowo akcentuje swoje problemy finansowe.

3. Jeżeli dla ustalenia stawki procentowej przepis art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga aktualnego (faktycznego) wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkaniowe, to nie można podzielić zarzutu apelacji, w którym wskazuje się, iż decydującym o sposobie korzystania z nieruchomości są zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste winno następować w odniesieniu do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Użycie przez ustawodawcę sformułowania „sposobu korzystania z nieruchomości” wskazuje na to, że decydujący jest faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, nie zaś samo jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Gdyby bowiem tak było ustawodawca uzależniłby wysokość stawki nie od faktycznego celu wykorzystywania nieruchomości ale od jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca wyraźnie wskazał przy tym, że decydującym dla wysokości stawki procentowej będzie nie to, w jaki sposób nieruchomość może być wykorzystywana, ale to, jak aktualnie jest ona wykorzystywana.

Dlatego za bezzasadny uznać należy również i ten zarzut strony powodowej, w którym podnosi ona, że w świetle zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości nie może wykorzystywać w inny sposób, niż na cele mieszkaniowe. Na takie cele, jak wskazano w punkcie 2 rozważań, nieruchomość obecnie nie jest wykorzystywana, a świadczy o tym fakt, że poza pracami porządkowymi proces inwestycyjny nie jest kontynuowany.

5. Brak jest zatem podstaw do przyjmowania, by zgodnie z art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami określić wysokość opłaty na 1 % wartości ceny, skoro nie można stwierdzić, by w chwili obecnej była ona wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Skutkowało to oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

6. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzoną na rzecz strony pozwanej kwotę 600 zł złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika, liczone stosownie do § 12 ust 1 pkt 1w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).