



Sygn. akt V CSK 535/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa L. Spółki Akcyjnej w Ł.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 czerwca 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę
do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu
, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 r. uwzględniając powództwo L. S.A. w Ł. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. ustalił, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy al. J. [...] z 3% na 1% jest nieuzasadniona oraz ustalił wysokość tej stawki na 1 % począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r.

Apelacja pozwanego od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 29 maja 2014 r.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że powód w dniu 31 grudnia 2011 r. złożył wniosek o obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej, powołując się na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, uzyskał bowiem pozwolenie na rozbiórkę posadowionych na nieruchomości trzech budynków przemysłowo-magazynowych oraz pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego z garażem podziemnym i na przebudowę kanalizacji. W dniu 11 października 2011 r. powód przekazał wykonawcy plac budowy. Aktualnie trwają prace budowlane i niemal został ukończony kompleks budynków, w których przewidziano lokale mieszkalne i usługowe, a powód sprzedał już większość lokali mieszkalnych. W ocenie Sądów, do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.; dalej: u.g.n.) dochodzi już z chwilą rozpoczęcia prac związanych ze wznoszeniem budynku, o ile budynek został bez zbędnej zwłoki wzniesiony zgodnie z decyzjami w sprawie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Taka sytuacja miała miejsce, skoro inwestycja została prawie ukończona. Sąd Apelacyjny zwrócił ponadto uwagę, że w budowanym kompleksie przewidziano lokale mieszkalne i usługowe. Z przedstawionej przez powoda dokumentacji nie wynika co prawda w sposób niebudzący wątpliwości, że lokale mieszkalne mają stanowić większość, to jednak okoliczność tę uznał Sąd za przyznaną na podstawie art. 230 k.p.c., bowiem pozwany nie zaprzeczył twierdzeniom powoda. Uznając zatem, że lokale mieszkalne stanowią większość,

Sąd Apelacyjny uznał, że powód wykazał okoliczność trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co uzasadnia jego roszczenie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył pozwany, reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, skargą kasacyjną opartą na obu podstawach określonych w art. 398³ k.p.c. W ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie art. 73 ust. 2 zdanie pierwsze w związku z art. 72 ust. 3 pkt 4 i art. 73 ust. 2a u.g.n. oraz w związku z art. 189 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie prowadzące do uznania, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Zarzucił ponadto naruszenie art. 81 ust. 1, 4 i 5 w związku z art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na uwzględnieniu okoliczności zaistniałych po dniu złożenia wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 81 ust. 1, 4 i 5 oraz art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na uwzględnieniu okoliczności zaistniałych po dniu złożenia wniosku o zmianę stawki opłaty rocznej, a także naruszenie art. 230 k.p.c. w związku z art. 81 ust. 2 oraz art. 73 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwany nie zaprzeczył okoliczności związanej z częściowym wykorzystaniem nieruchomości pod lokale użytkowe, a także uznanie, że ciężar zaprzeczenia tej okoliczności obciążał pozwanego.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w ramach drugiej podstawy kasacyjnej podlegają ocenie w pierwszej kolejności, bowiem kontrola zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego możliwa jest tylko w wypadku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy. Przystępując zatem do oceny zasadności tych zarzutów należy uznać, wbrew twierdzeniom skarżącego, że nie doszło w sprawie do naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w związku z powołanymi w podstawie kasacyjnej przepisami. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., który ma zastosowanie również

w postępowaniu odwoławczym poprzez odesłanie z art. 381 i 382 k.p.c., sąd wydaje wyrok po zamknięciu rozprawy, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Pojęcie „stan rzeczy” oznacza zaś okoliczności faktyczne ustalone przed zamknięciem rozprawy oraz stan prawny, to jest obowiązujące przepisy, które mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Sąd był zatem zobowiązany do uwzględnienia takich okoliczności, jak stopień zaawansowania budowy, brak przerw w realizacji inwestycji, wydane w związku z budową decyzje administracyjne, bowiem te okoliczności pozwalają następczo ustalić, czy i w jakim czasie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Ten zatem zarzut okazał się nietrafny.

Nie można natomiast odmówić skarżącemu racji, gdy zarzuca naruszenie art. 230 k.p.c. Sąd Apelacyjny uznał za ustalony w sprawie fakt, że większość wprowadzonej przez powoda inwestycji stanowić będą lokale mieszkalne, a nie użytkowe, na tej podstawie, że pozwany wyrażnie tej okoliczności nie zaprzeczył. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że, jak kilkakrotnie wyjaśnił już Sąd Najwyższy, art. 230 k.p.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy wynik całego postępowania prowadzi do jednoznacznego wniosku, że strona przeciwna nie zamierzała zaprzeczyć faktom (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 348/09, niepubl.). W rozpoznawanej sprawie natomiast pozwany konsekwentnie zaprzeczał okoliczności trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, prowadzącej do obniżenia stawki opłaty rocznej. Niezależnie od tego, trafnie wskazał skarżący, że zgodnie z art. 81 ust. 2 u.g.n., ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Pozwany zatem winien był udowodnić wszelkie okoliczności świadczące o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości z przemysłowo-usługowego na mieszkalny. Kwestia ta nie została jednoznacznie wyjaśniona.

Nie pozwala to na uznanie, że stan faktyczny sprawy został ustalony w sposób pozwalający na ocenę zasadności zarzutów materialnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że przepis art. 73 ust. 2 zdanie pierwsze u.g.n. dotyczy sytuacji, w której nastąpiła trwała zmiana korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie tylko przeznaczenia gruntu. Sąd Najwyższy rozważał już tę kwestię w odniesieniu do nieruchomości, na której wzniesiono

budynek, w którym mają być zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. W wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11 (OSNC 2012 r., nr 11, poz. 132) wyjaśnił, że samo uzyskanie pozwolenia na budowę nie wystarcza do stwierdzenia, że doszło do trwałej zmiany korzystania z nieruchomości, bowiem fakt ten może być stwierdzony w sposób niepodważalny dopiero po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji na użytkowanie budynku. Dopiero wówczas można ocenić, czy lokale rzeczywiście mają charakter mieszkalny i czy ich powierzchnia jest większa od powierzchni lokali użytkowych. W niniejszej sprawie ustalono, że w budynku poza lokalami mieszkalnymi mają być także lokale użytkowe oraz garaż podziemny, nie ustalono natomiast, czy garaż ten ma stanowić odrębną nieruchomość lokalową, czy też tylko pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego. W pierwszym wypadku nie można go uznać za lokal o charakterze mieszkalnym, chodzi bowiem o odrębną nieruchomość, mogącą być przedmiotem odrębnego od budynku obrotu. Znaczenie tej kwestii dla ustalenia wysokości opłaty rocznej wyjaśnił Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12 (OSNC z 2013 r., nr 5, poz. 56). Charakter podziemnego garażu ma znaczenie dla porównania planowanej powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Trafnie skarżący powołał art. 73 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym przepisy ust. 1 i 2 tego przepisu stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku m.in. ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana. Proporcja udziałów lokali mieszkalnych i użytkowych może kolidować z możliwością uznania całej nieruchomości jako wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.