

UZASADNIENIE

Pismem datowanym na dzień 24 marca 2009 roku, stanowiącym odpowiedź na wniosek spółki (...) S.A. z siedzibą w G. z dnia 19. 12. 2008 r o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, Agencja Nieruchomości Rolnych w W. (dalej: ANR) odmówiła dokonania zmiany dotychczasowej 3% stawki procentowej opłaty rocznej na stawkę 1% z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa wchodzącego w skład (...) Skarbu Państwa, położonego w W. D. W. oznaczonego jako działka ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 0,8440 ha. W uzasadnieniu wskazała, że fakt wydania decyzji zezwalającej na budowę budynku mieszkalnego nie stanowi podstawy do uznania, że nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Zdaniem ANR dopiero od wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego można mówić o wykorzystaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe. (k. 26-27 – pismo Agencji Nieruchomości Rolnych).

Pismem z dnia 28 kwietnia 2009 roku (...) S.A. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek (stanowiący pozew w niniejszej sprawie) o ustalenie, że odmowa dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poprzez ustalenie stawki w wysokości 1% była nieuzasadniona, o ustalenie począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r., że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 1%, a sama opłata roczna począwszy od 1 stycznia 2009 roku winna wynosić 51.253,59 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 5.125.358,80 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości. Podniósł, iż w jego przekonaniu w 2008 roku nieruchomość była wykorzystywana na cele mieszkaniowe, co winno skutkować ustaleniem od dnia 1 stycznia 2009 roku stawki procentowej na poziomie 1%. Wskazał, że okolicznością faktyczną decydującą o wykorzystaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe jest moment uzyskania przez użytkownika wieczystego pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac budowlanych na nieruchomości. (k. 32-40 – wniosek).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 6 sierpnia 2010 r., po rozpoznaniu wniosku spółki wydało orzeczenie, w którym uwzględniło powyższy wniosek i ustaliło od dnia 1 stycznia 2009 r. stawkę procentową opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej na 1%. W uzasadnieniu podano, że na przedmiotowej nieruchomości zostały podjęte działania (budowa budynku mieszkalnego), które świadczą o tym, że zamiarem użytkownika wieczystego jest trwała zmiana przeznaczenia przedmiotowego gruntu. (k. 10 – orzeczenie SKO w W.). Przedmiotowe orzeczenie zostało doręczone ustanowionemu w sprawie pełnomocnikowi ANR w dniu 31 sierpnia 2010 r. (k. 8 – potwierdzenie odbioru korespondencji).

Od powyższego orzeczenia Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia jej tego orzeczenia (w dniu 13 września 2010 r.), który Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało Sądowi w trybie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie ANR podniosła, że błędne jest uznanie, że o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości świadczy budowa budynku mieszkalnego przez użytkownika wieczystego. Zdaniem ANR dopiero od chwili wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie można mówić o wykorzystywaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe (k. 2 – sprzeciw, k. 1 - przekazanie sprzeciwu).

W odpowiedzi na pozew ANR wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że od początku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało nabyte w celach inwestycyjnych, a w dniu 12 października 2010 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę kanalizacji ściekowo sanitarnej. Z powyższej decyzji wynika zaś, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości toczą się postępowania administracyjne dotyczące pozwolenia na budowę galerii handlowo-usługowych. Ponadto dokonane w dniu 27 stycznia 2009 r. oględziny nieruchomości wskazały, że nieruchomość była niezabudowana, niezagospodarowana oraz porośnięta wieloletnimi chwastami. (k. 103-111 - odpowiedź na pozew).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa zostały przekazane nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa o łącznej pow. 470.4916 ha. Wśród przekazanych działek była działka ew. nr (...) pow. 38.7095 ha uregulowana w księdze wieczystej nr (...). Nieruchomość ta była kilkakrotnie dzielona na mniejsze działki. Jedną z nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału była działka ew. o nr (...) o pow. 0,8440 ha w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (okoliczności bezsporne, k. decyzja – k. 120-121, decyzja – k. 122, decyzja – k. 123-124, decyzja – k.125).

Działka ta w dacie wniesienia pozwu znajdowała się w użytkowaniu wieczystym spółki (...) S.A. Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 5.125.359 zł (okoliczności bezsporne).

W dniu 18.12.2001 r. (...) Sp. z o.o. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie galerii handlowo-usługowych „(...) W. na terenie m.in. działki nr (...) (części dawnej działki nr (...)) w obrębie (...). Postępowanie administracyjne w sprawie ww. wniosku toczyło się przed Prezydentem (...) W. (k. 151-152 - postanowienie).

W dniu 4 października 2010 r. Urząd (...) W. zawiadomił spółkę (...) Sp. z o.o. o zgromadzeniu wszystkich materiałów w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie galerii handlowo-usługowych (...)W.. (zawiadomienie – k.153-154)

Decyzją nr (...) z dnia 29 września 2008 r. Prezydent (...) W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na (...) Sp. z o.o. z siedziba w W. budynku mieszkalnego na dz. ew. nr (...) w obrębie (...) (k. 150-154 – decyzja). Przedmiotowe pozwolenia na budowę zostało przeniesione na rzecz powodowej spółki w wyniku decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 30 grudnia 2009 r. (decyzja -k . 215-217 –decyzja - k. 218,219)

Decyzją nr (...) z dnia 29 kwietnia 2010 r. Prezydent (...) W. zmieniał decyzję nr (...) z dnia 29 września 2008 r. przeniesioną decyzją nr (...) z dnia 30 grudnia 2009 r. na rzecz (...) Sp. z o.o., w zakresie projektu budowlanego i zatwierdził zamienny projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu na działce dz. ew. nr (...) w obrębie (...) (k. 157-161 -decyzja).

Decyzją nr (...) z dnia 12 października 2010 r. Prezydent (...) W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę kanalizacji ściekowej sanitarnej m.in. na działce (...) z obrębu (...) w dzielnicy W. w W. (decyzja –k. 126-127).

Przedmiotowa nieruchomość w styczniu 2009 r. była porośnięta chwastami, nie było na niej zabudowań oraz znajdowały się na niej zwały ziemi, gruzu i śmieci. (protokół wraz z załącznikami – k. 144-150, zeznania M. P. k. 293-294)

Na przedmiotowej (...) Sp. z o.o. wybudowała budynek przy ul. (...). W budynku powstały 153 lokale mieszkalne od numeru (...) lokale usługowe oznaczone numerami (...) oraz garaż oznaczony numerem (...). (wypis z kartoteki lokali – k. 271-275). Prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości rozpoczęły się w styczniu 2010 r., a zakończyły się w lipcu 2011 r. (k. 220-270 - dziennik budowy).

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zawiadomiła powodową spółkę o zmianie z dniem 1 stycznia 2012 r. stawki opłaty rocznej z dotychczasowej 3% na 1% dla udziału (...) związanego z lokalami mieszkalnymi w nieruchomości o powierzchni 0.8440 ha oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) i ustaliła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla tego udziału w wysokości 32.633,60 zł. Jednocześnie odmówiła zmiany dotychczasowej stawki opłaty rocznej dla udziału (...) związanego z lokalami użytkowymi i dla udziału w wysokości (...) związanego z garażami (k. 276 - pismo ANR).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu. Sąd oparł się również na zeznaniach świadka M. P. (k. 293-294), które były logiczne i spójne i nie wynikały z nich wewnętrzne sprzeczności. Zeznania świadka były zbieżne z protokołem oględzin nieruchomości.

Sąd oddalił wnioski powoda o zgłoszenie wniosków dowodowych na okoliczność zgłoszenia prac budowlanych lub przygotowawczych już w 2009 r. W ocenie Sądu wniosek taki spowodowałby zwłokę w prowadzeniu sprawy, a strona powodowa nie uprawdopodobniła, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy ani nie uprawdopodobniła innych wyjątkowych okoliczności. Ponadto strona powodowa nie sprecyzowała nawet o dopuszczenie jakich konkretnych dowodów wnosi. Niniejsza sprawa toczy się przed sądem od 2011 r. i powód miał wystarczającą ilość czasu by złożyć wnioski dowodowe na okoliczność wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości gruntowej na cele mieszkaniowe.

Sąd zważył, co następuje:

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania (położona w W. działka nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 0,844 ha) stanowi grunt, którego właścicielem jest Skarbu Państwa i który został oddany w użytkowanie wieczyste. Wchodzi ona w skład (...) Skarbu Państwa.

Agencja Nieruchomości Rolnych z mocy art. 12 ust. 3 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1700 ze zm.) była uprawniona do dysponowania, na zasadach określonych w tej ustawie, Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, w tym nieruchomościami pozostającymi w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w tym działką nr (...) z obrębem (...). (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.g.n.r.). W ramach dysponowania nieruchomością wchodzącą w skład (...) była uprawniona z mocy art. 17b ust. 2a u.g.n.r. do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a powód jako użytkownik wieczysty tej działki, był zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z przywołanego przepisu wynika, że każdorazowy użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać periodycznie, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej (zob. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, komentarz do art. 238, teza 8). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W myśl zaś art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2007, Nr 231, poz. 1700, ze zm.; dalej jako u.g.n.r.) o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Przy czym ww. przepis art. 17b ust. 2a u.g.n.r. odsyła do przepisów o gospodarce nieruchomościami, jedynie w zakresie „postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej” – tj. art. 77-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.).

Strony nie kwestionowały wartości nieruchomości, a spór dotyczył wyłącznie zasadności zmiany stawki procentowej. Przy naliczaniu wysokości opłaty rocznej strona właścicielska przyjęła na podstawie art. 17b ust. 1 pkt 3 u.g.n.r., że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi 3% wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 17b ust. 1 u.g.n.r. wysokość stawki jest zależna od celu na jaki nieruchomość jest wykorzystywana. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych:

- 1) na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1%,
- 2) na cele rolne 1%,
- 2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%,

3) na inne cele 3%

Zgodnie z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych zawiadamia użytkownika wieczystego o ustaleniu nowej albo o zmianie wysokości opłaty rocznej, zaś do obu tych zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Przepisami o gospodarce nieruchomościami, do których odsyła art. 17b ust. 2a u.g.n.r., są art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 tekst jedn.), dalej u.g.n. W myśl 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 została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosowanie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

Według powoda – użytkownika wieczystego nieruchomości, której dotyczy niniejsza sprawa, już w 2008 r. wykorzystywana była na cele mieszkaniowe, co winno skutkować ustaleniem począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku wysokości stawki procentowej opłaty rocznej na poziomie 1 %.

Z twierdzeniem tym nie sposób się jednak zgodzić. Z mocy art. 81 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. (w zw. z art. 17b ust. 2a u.g.n.r.) to na powodzie spoczywał ciężar dowodu, że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty polegającej na zmianie wysokości stawki z 3% na 1% od 1 stycznia 2009 r. Powód nie wywiązał się z tego obowiązku. Strona powodowa nie udowodniła bowiem okoliczności, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, w ten sposób, że nieruchomość zaczęła być wykorzystywana na cele mieszkaniowe i tym samym powinno zostać uwzględnione jej żądanie w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 3 % na 1 % od 1 stycznia 2009 r. Kluczowa jest także analiza zawartego w przepisie art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 sformułowania „nieruchomości (...) wykorzystywanych (...) na cele mieszkaniowe”, tj. ustalenie jakie okoliczności faktyczne przemawiają za przyjęciem, że doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Wraz bowiem z tą zmianą następuje moment, od którego uwzględnione powinno zostać żądanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Na początek wskazać należy, że aby możliwe było ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1 %, to zgodnie z art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. powinna ona być wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Aby rozstrzygnąć, czy nieruchomość ta była na takie cele wykorzystywana niezbędne jest poddanie analizie ustawowego zwrotu „wykorzystywania na cele mieszkaniowe”, który to zwrot nie doczekał się w u.g.n.r. definicji legalnej. W świetle wykładni literalnej art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r., przesłanką której spełnienie decyduje o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest cel na jaki wykorzystywana jest ta nieruchomość, w niniejszej sprawie zaś jest to cel mieszkaniowy.

W ocenie Sądu sformułowanie „nieruchomości wykorzystywane na cele mieszkaniowe” należy rozumieć również takie „wykorzystywanie”, które charakteryzuje się podjęciem na nieruchomości działań (np. prac budowlanych) zmierzających do następnego bezpośredniego wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkaniowe, jakim jest faktyczne użytkowanie wzniesionych budynków (mieszkanie w nich). W ocenie Sądu, podjęcie prac budowlanych zmierzających do wybudowania budynków mieszkalnych również stanowi wykorzystywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe. Sąd powołuje się w tej kwestii na argumentację zawartą w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r. (sygn. akt: I CSK 397/09), w którym wskazano, że „(...) W rozpatrywanym wypadku "cel mieszkaniowy" można więc określić jako dążenie do wzniesienia budynków mieszkalnych, przeznaczonych do zasiedlenia, a wykorzystywanie na taki cel - to podjęcie czynności zmierzających do jego realizacji. Ponieważ jednak "wykorzystywanie" nawiązuje bezpośrednio do działań materialnie związanych z nieruchomością - nie spełnia kryteriów tego pojęcia uzyskanie pozwolenia na budowę, które wprawdzie jest niezbędne, aby legalnie rozpocząć prace budowlane, jednak nie powoduje przymusu ich wszczęcia. Zatem o wykorzystywaniu na cele mieszkaniowe można mówić najwcześniej od chwili rozpoczęcia prac budowlanych w oparciu o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. Z tą chwilą określony jest cel mieszkaniowy i rozpoczyna się dążenie do jego osiągnięcia. Tego aspektu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. nie uwzględniła wykładnia językowa przeprowadzona przez Sąd Apelacyjny,

tymczasem dopiero tak rozumiany przepis realizuje zamysł ustawodawcy, którym było obniżenie stawek opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu, na którym realizowane jest budownictwo mieszkaniowe, po to, by zmniejszyć obciążenia z tego tytułu, wliczane ostatecznie w koszty powstałych mieszkań. (...)”.

Wykorzystywanie oznacza używanie czegoś dla osiągnięcia jakiegoś celu czy zysku. Zatem celem mieszkaniowym będzie dążenie do wzniesienia budynków mieszkaniowych przeznaczonych do zasiedlenia, a wykorzystywania na taki cel, to podjęcie czynności zmierzających do jego realizacji. Zdaniem Sądu realizacja celu mieszkaniowego oznacza zatem również podejmowanie działań mających na celu wzniesienie (zbudowanie) budynków, które następnie służyć będą potocznie rozumianemu „wykorzystywaniu na cele mieszkaniowe”, jakim będzie użytkowanie (zamieszkiwanie) budynku. Ustawodawca nie uzależnił możliwości objęcia nieruchomości stawką 1 %, z uwagi na jej wykorzystywanie na cele mieszkaniowe od faktycznego użytkowania nieruchomości w celach mieszkaniowych (zamieszkiwanie jej), ani tym bardziej od przedłożenia właściwemu organowi ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Powód wykazał, że posiada prawo do budowy do budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości. Powód udowodnił, że jego poprzednik prawny decyzją nr (...) z dnia 29 września 2008 r. wydaną przez Prezydenta (...) W. uzyskał pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na dz. ew. nr (...) w obrębie (...). Przedmiotowa decyzja w 2009 r. została przeniesiona na rzecz powoda. Następnie decyzją nr (...) z dnia 29 kwietnia 2010 r. Prezydent (...) W. zmieniał decyzję nr (...) z dnia 29 września 2008 r. przeniesioną decyzją nr (...) z dnia 30 grudnia 2009 r. na rzecz (...) Sp. z o.o., w zakresie projektu budowlanego i zatwierdził zamienny projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę dla (...) Sp. z o.o. budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu na działce dz. ew. nr (...) w obrębie (...).

Jednakże samo uzyskanie decyzji administracyjnych dotyczących pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości, nie stanowi okoliczności świadczących o trwałej zmianie sposobu wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe. Nie ulega bowiem wątpliwości, że mimo istnienia takich decyzji, powód mógł jeszcze przez określony czas nie przystępować do realizacji swoich planów budowlanych, a nawet odstąpić od swoich zamierzeń w tym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 210/09, LEX nr 577542, wyrok SN z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, LEX nr 570111). W szczególności wskazać należy, że jeszcze w 2010 r. w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości toczyło się postępowania administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na budowę galerii handlowo-usługowej, który to budynek bez wątpienia nie byłby wykorzystywany na cele mieszkaniowe. Powód natomiast nie wykazał by w 2009 r. przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Przede wszystkim strona powodowa nie udowodniła, że w 2009 r. rozpoczęła pracę budowlane na przedmiotowej nieruchomości. Wręcz przeciwnie jak wynika z ustalonego stanu faktycznego jeszcze w 2009 r. działka ew. nr (...) w obrębie (...) była porośnięta chwastami, nie było na niej zabudowań oraz znajdowały się na niej zwały ziemi, gruzu i śmieci. Natomiast prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości rozpoczęły się dopiero w styczniu 2010 r., a zakończyły się w lipcu 2011 r. Powód nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, że w 2009 r. podjął jakiegokolwiek działania służące do osiągnięcia celu mieszkaniowego.

Z tych względów, odmowa ANR dokonania zmiany dotychczasowej stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ze stawki na poziomie 3 % na stawkę na poziomie 1% była niewątpliwie zasadna.

Rozstrzygając o kosztach niniejszego postępowania sąd miał na uwadze fakt, że strona powodowa przegrała sprawę w całości, wobec tego w świetle art. 98 k.p.c., obowiązana jest ona zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W skład tych kosztów weszły koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat i czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Dlatego też orzeczono jak w pkt 2 wyroku.