

Sygnatura akt II C 594/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: S S.R. A. B.

Protokolant: stażysta W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko Gminie M. Ł. - Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie G – 27, stanowiącej własność Miasta Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku w wysokości 5.876,00 zł (pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych);
2. zasądza od Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 3.005,00 zł (trzy tysiące pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 594/15

UZASADNIENIE

W dniu 13 maja 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 13 stycznia 2015 roku, wydanego w sprawie SKO. (...).159.2014 na skutek wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...), o powierzchni 2640 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) jest nieuzasadniona.

W pozwie (wniosku złożonym do SKO w dniu 8 października 2014 roku) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła uchylenie w całości wypowiedzenia dotyczącego zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 1% na 3%. Podniosła, że wbrew twierdzeniom pozwanego, nie dokonano zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a tym samym nie doszło do zmiany celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Podział nieruchomości wymusiły na użytkowniku wieczystym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(pozew k. 22-23, sprzeciw k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 grudnia 2015 roku pozwana Gmina Ł. – Prezydent Miasta Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Podniosła, że powódka dostała w użytkowanie wieczyste grunt z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Na skutek działania samego użytkownika wieczystego aktualna stała się weryfikacja celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste

oraz sposobu faktycznego jej użytkowania. Aktualnie, nieruchomość stanowiąca działkę numer (...), która powstała w wyniku podziału poprzednio istniejących działek ewidencyjnych, w sposób trwały wykorzystywana jest w innym celu niż cel mieszkaniowy. Na przeważającej jej części posadowiony jest pawilon handlowo-usługowy. Nawet, jeżeli nieruchomość spełnia funkcje pomocnicze dla mieszkańców osiedla, nie spełnia ona funkcji ani celu mieszkaniowego.

(odpowiedź na pozew k. 38-41)

Do końca postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zgodnie z planem urbanistycznym zatwierdzonym decyzją numer (...) z dnia 26 sierpnia 1981 roku na terenie działek gruntu oznaczonych numerami 349/2, 349/15, 253/11, 254/2, 256/1 poza budynkami mieszkalnymi zaprojektowano pawilon handlowy.

(decyzja w aktach SKO)

Umową z dnia 11 listopada 1985 roku Skarb Państwa oddał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste działki gruntu oznaczone numerami 349/2, 349/15, 253/11, 254/2, 256/1. W umowie wskazano, że przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wobec powyższego, użytkownik wieczysty zobowiązany był zabudować ją zgodnie z zatwierdzonym planem urbanistycznym, na warunkach ustalonych w decyzjach nr (...). W tych decyzjach ustalono również wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie 1% od wartości nieruchomości. Inwestycja w tym zakresie miała być rozpoczęta w terminie 2 lat.

(zeznania H. G. k. 75-76, kserokopia aktu notarialnego w aktach SKO)

W latach 80-tych Spółdzielnia zajmowała się realizacją całego projektu, który dotyczył nie tylko budownictwa wielorodzinnego, ale również, dróg, szkół, żłobków i pawilonów handlowych. Spółdzielnia otrzymała kredyt preferencyjny na przeprowadzenie inwestycji, w tym budowę pawilonu handlowego, który został zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości. Pawilon wybudowano zgodnie z planem urbanistycznym i dokumentacją techniczną. Inwestycja została wykonana w 1986 roku. Po spłacie kredytu hipotecznego w 2002 roku wykreślono hipotekę.

(zeznania H. G. k. 75-76, umowa o kredyt i rozliczenie kredytu w aktach SKO)

W 1998 roku na podstawie komunalizacji mienia przedmiotowe działki nabyła od Skarbu Państwa Gmina Ł.. Do decyzji komunalizacyjnej został załączony spis mienia obejmujący całą nieruchomość. Był on wyłożony do publicznego wglądu. Z tego spisu wynikało, że jest tam również pawilon handlowy. Żadna z Delegatur nie złożyła zastrzeżeń do tego spisu.

(zeznania H. G. k. 75-76 plan zagospodarowania przestrzennego w aktach SKO)

Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie zostały zobligowane do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości w taki sposób, aby umożliwić przekształcenie posiadanych spółdzielczych praw do lokalu w prawo odrębnej własności. Polegało to na dokonywaniu podziałów lub scalaniu nieruchomości, aby były one opisane w jednej księdze wieczystej. W poszczególnej księdze wieczystej mógł być wpisany jeden budynek lub więcej, ale obligatoryjnie musiał mieć dostęp do drogi publicznej.

(zeznania H. G. k. 75-76)

Działka oznaczona nr (...) uległa podziałowi na działki (...), ponieważ na niej znajdowała się część chodnika będącego dojściem do budynku (...). Po tym podziale działka oznaczona nr (...) została dołączona do budynku mieszkalnego.

(zeznania H. G. k. 75-76)

Działka numer (...) powstała ze scalenia działek numer (...), dla których założono nową księgę wieczystą numer (...). Wskazane działki powstały w wyniku podziału zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Ł. decyzją nr (...).II. (...) z dnia 31 grudnia 2002 roku dotyczącą nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), dla których prowadzona była księga wieczysta numer (...).

(decyzja k. 49-52v, wykaz zmian gruntowych k. 6-53, mapy k. 54, k. 55)

Sposób użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową działki numer (...) będącej przedmiotem tego postępowania nie zmienił się od lat 80-tych.

(zeznania H. G. k. 75-76)

Wypowiedzeniem z dnia 15 września 2014 roku numer (...). (...)2.5.2014 Prezydent Miasta Ł. wypowiedział dotychczas obowiązującą 1% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni 2640 m² uregulowanej w księdze wieczystej numer (...) i ustalił - od 2015 roku nową 3% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

(wypowiedzenie w aktach SKO)

W dniu 8 października 2014 roku powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o uchylenie w całości wypowiedzenia dotyczącego zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 1% na 3%.

(wniosek do SKO k. 3-6)

Orzeczeniem z dnia 13 stycznia 2015 roku, wydanym w sprawie SKO. (...)(...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., dotyczący ustalenia, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta Ł. z dnia 15 września 2014 roku numer (...). (...)2.5.2014 obowiązującej dotychczas stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione.

(orzeczenie SKO w Ł. aktach SKO)

W dniu 13 maja 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO numer SKO. (...)(...)

(sprzeciw k. 3-6)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach załączonych do akt sprawy, znajdujących się w aktach SKO, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz na uznanych za wiarygodne zeznaniach przesłuchanej w charakterze strony H. G.. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie podlegało uwzględnieniu przez Sąd w całości.

W przedmiotowej sprawie Prezydent Miasta Ł. wykonując zadania z zakresu administracji rządowej działając na podstawie art. 73 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 rok, Nr 115, poz. 741 ze zm.) wypowiedział dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) (stawkę 1%), stanowiącej działkę gruntu

numer (...) i ustalił nową w wysokości 3% wartości gruntu. Przyczyną dokonanej zmiany stawki procentowej opłaty była w jego ocenie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 powołanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W myśl zaś ust. 2 art. 78 ust.1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie zaś z przepisem art. 80 ust.1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (art. 80 ust.2 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego. Należy przy tym zaznaczyć, iż tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień złożenia wniosku w trybie art. 78 ust. 2 ustawy o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie środkiem wszczynającym postępowanie jest sprzeciw (jego wniesienie powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego, a jednocześnie utratę mocy przez postępowanie administracyjne). Te ogólne zagadnienia warto podkreślić, ponieważ decydują one o zakresie postępowania przed sądem powszechnym.

Zgodnie z art. 221 ust. 1 cytowanej ustawy przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 212 i art. 217 ust. 1, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy. Określenia wysokości stawki procentowej dokonuje się w trybie określonym w przepisach art. 78-81. (§2). Gdy przy oddaniu nieruchomości 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. (§3).

Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm) w art. 40 przewidywała wysokość stawek procentowych opłat rocznych w granicach od 0,3% do 3%. W obecnej ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami szczegółowo zróżnicowano stawki procentowe również w granicach od 0,3% do 3%. Z tego względu art. 221 ustawy przewiduje tryb dostosowania przewiduje tryb dostosowania nowych stawek procentowych do nieruchomości już oddanych w użytkowanie wieczyste. W takim wypadku dostosowanie winno nastąpić w trybie określonym w art. 78-81 ustawy – ustalenie właściwej stawki opłaty rocznej bądź celu, na który nieruchomość została oddana i w tego konsekwencji także stawki opłaty rocznej.

Wysokość opłaty rocznej, zgodnie z art. art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 cytowanej ustawy, ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości, nieruchomości gruntowej. Stawki te wskazane są w ust. 3 tegoż przepisu, i wynoszą odpowiednio 0,3 % ceny za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,

plebani w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych, a także za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową (pkt 1-3), 1 % ceny za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne i mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową (pkt 4), 2 % ceny za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną (pkt 4 a), natomiast za pozostałe nieruchomości gruntowe stawka wynosi 3 % ceny (pkt 5).

Zasadą jest dokonywanie aktualizacji opłaty rocznej przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, stosownie do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego. Od zasady tej ustawodawca przewidział wyjątki w art. 77 ust. 2 cytowanej ustawy. Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej związana jest z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej i nie ma związku ze zmianą wartości nieruchomości. Sama zmiana stawki procentowej nie obejmuje kwestii wysokości opłaty. Zmiana wysokości opłaty rocznej w wyniku zmiany stawki procentowej jest tylko konsekwencją istnienia różnicy pomiędzy nową stawką procentową i stawką dotychczasową. Zmiana tej wysokości następuje niejako automatycznie, do potwierdzenia, czego wystarczy zwykła czynność materialno-techniczna (np. zawiadomienie o nowej, odpowiednio obliczonej wysokości opłaty). (Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz dr J. J., A. P., A. T., M. R. wydania: 2011 Wydawnictwo: C.H. B. Wydanie: 2)

Dyspozycja przepisu art. 73 ust. 2 ustawy jednoznacznie wskazuje, że konieczną przesłanką zmiany, w tym także podwyższenia stawki opłaty rocznej jest trwała zmiana celu, na który nieruchomość została oddana. O wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste decydują - w świetle obowiązującego prawa - dwojakiemu rodzaju okoliczności, a mianowicie wartość nieruchomości gruntowej oraz sposób jej wykorzystania. Oznaczenie wartości nieruchomości, w nawiązaniu, do której miała być naliczona stawka opłaty, winno nastąpić z odniesieniem do wartości prawa własności gruntu (art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 2010-02-18, I ACa 42/10 O.: L.)

Sposób korzystania z nieruchomości musi wskazywać na realizację celu wieczystego jej użytkowania. Ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej uzależnionej od celu oddania nieruchomości w użytkowanie jest wiążące na przyszłość, a zmiana musi spełniać przesłanki przewidziane art. 73 ust. 2 u.g.n. - trwałej zmiany sposobu korzystania, powodującej zmianę celu. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r. II CSK 268/08 LEX nr 488959, M.Prawn. 2009/6/298)

Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie i uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego i to, w jaki sposób faktycznie wykorzystuje nieruchomość i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi. Aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste uzasadnia jedynie faktyczna i trwała zmiana sposobu użytkowania wieczystego. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - I Wydział Cywilny z dnia 29 czerwca 2011 r. I ACa 666/11 L., Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 listopada 2009 r. I CSK 109/09 L.)

Na podstawie umowy z dnia 11 listopada 1985 roku Skarb Państwa oddał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste działki gruntu oznaczone numerami 349/2, 349/15, 253/11, 254/2, 256/1. W umowie jasno wskazano, że przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, wobec czego użytkownik wieczysty zobowiązany jest zbudować ją zgodnie z zatwierdzonym planem urbanistycznym, na warunkach ustalonych w decyzjach nr (...). W tych decyzjach ustalono również wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie 1% od wartości nieruchomości. Plan urbanistyczny z 1981 roku, na który powoływano się w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, zakładał poza budynkami mieszkalnymi wybudowanie na terenie nieruchomości pawilonu handlowego. Zatem w chwili nabycia gruntu w użytkowanie wieczyste Spółdzielnia na terenie nieruchomości mogła wybudować budynki mieszkalne oraz pawilon handlowy. Przed oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste wiadomy był cel, na jaki miał być przeznaczony grunt. Powódka konsekwentnie prowadziła

budowę w oparciu o decyzje i uzyskane pozwolenia. Na budowę pawilonu zaciągnęła kredyt. Przy ustaleniu opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 1% wiadome było, że oprócz budynków mieszkalnych na nieruchomości wybudowany będzie również pawilon handlowy. Tym samym powódka w całości zrealizowała cel wskazany przez Skarb Państwa.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) nałożyła na Spółdzielnię obowiązek uporządkowania stanu prawnego nieruchomości w taki sposób, aby umożliwić przekształcenie posiadanych spółdzielczych praw do lokalu w prawo odrębnej własności (art. 41 ustawy). Na tej podstawie ze scalenia działek numer (...) powstała działka numer (...), dla której założono nową księgę wieczystą. Jednocześnie wskazane działki powstały w wyniku podziału zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Ł. Decyzją nr (...)II. (...) z dnia 31 grudnia 2002 roku nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), dla których prowadzona była księga wieczysta (...).

Żaden z obowiązujących przepisów prawa, w oparciu, o które grunt został oddany w użytkowanie wieczyste (art. 232-239 k.c., art. 67-91 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie stanowi podstawy do stwierdzenia, że podział nieruchomości jest równoznaczny ze zmianą celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Regulacja stanu prawnego powyżej opisanych działek była wymogiem ustawodawcy nie zaś działaniem podjętym z inicjatywy Spółdzielni, która nie podjęła żadnych kroków celem zmiany stanu z 1981 roku. Spółdzielnia nie osiągała również żadnych zysków w wyniku dokonanego podziału nieruchomości.

Co więcej, jak wynika z utrwalonego w tym zakresie orzecznictwa sądowego (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - I Wydział Cywilny z dnia 29 czerwca 2011 r. I ACa 666/11 L., Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 listopada 2009 r. I CSK 109/09 L.; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r. II CSK 268/08 LEX nr 488959, M.Prawn. 2009/6/298), aby można było w ogóle mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego, musi dojść do jego aktywnego działania w tym zakresie i na skutek konkretnych podejmowanych przez niego działań. Taka sytuacja nie miała miejsca w przedmiotowej sprawie. Powodowa Spółdzielnia dokonała jedynie uregulowania stanu prawnego spornej działki (na wiele lat przed wypowiedzeniem przez pozwanego stawki opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu położonej w Ł. przy ul. (...)), do czego zobowiązywały ją przepisy prawa. Innych działań w tym zakresie nie podejmowała.

W postępowaniu sądowym to strona pozwana powinna udowodnić istnienie podstaw zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w tym fakt, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania przez stronę powodową z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Pozwany, mimo ciężącego na nim ciężaru dowodu, nie wykazał jednak, że nastąpiła rzeczywista i trwała zmiana sposobu wykonywania użytkowania wieczystego, w wyniku, którego nastąpiła również zmiana określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Pozwany nie tylko nie stawiał się na rozprawę w dniu 31 marca 2016 roku, ale również nie ustosunkował się w żadnej mierze na piśmie do stanowiska strony powodowej zajętego w piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2016 roku. Tym samym brak jest podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawek z tytułu użytkowania wieczystego.

Wobec powyższego Sąd ustalił jako obowiązującą stawkę w wysokości 1% tytułu użytkowania wieczystego tej działki wyrażającą się w opłacie wynoszącej kwotę 5.876 zł począwszy od 1 stycznia 2015 roku (1% x 587.584,00 zł).

Powództwo zostało uwzględnione w całości. Zgodnie, zatem z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., strona pozwana winna zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty celowej obrony. W tej sprawie poniesione przez powódkę koszty procesu składały się: opłata od pozwu – 588 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł obliczone stosownie do § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 3.005 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.