

Sygn. akt VIII C 196/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ł. – (...) Miasta Ł.

przeciwko K. J.

o ustalenie zmiany celu użytkowania wieczystego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 196/23

## UZASADNIENIE

W dniu 21 marca 2023 roku powód Miasto Ł. – (...) Miasta Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanej K. J. powództwo o ustalenie zmiany celu użytkowania wieczystego, w trybie art. 73 ust. 2 i 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. wniósł o ustalenie, że wobec trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ew. (...) w obrębie (...), o pow. 452 m<sup>(2)</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej (...), nastąpiła zmiana celu użytkowania wieczystego tej nieruchomości z mieszkaniowego na inny, skutkująca zastosowaniem stawki w wysokości 3%. **(pozew k. 5-7v.)**

W odpowiedzi na pozew pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła temu by doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Wyjaśniła, że budynek posadowiony na nieruchomości od 2000 roku nieprzerwanie pełni w głównej mierze funkcję mieszkalną – dominującą i nic się w tym zakresie nie zmieniło. **(odpowiedź na pozew k. 37-41)**

Replikując na powyższe pełnomocnik powoda wskazał, że działka nr (...) jest niezabudowana, ma urządzoną księgę wieczystą, a więc stanowi odrębną nieruchomość i wobec tego brak jest podstawy prawnej do naliczenia 3% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki. Z kolei na działce nr (...) znajdują się pawilon handlowo-usługowy, budynek hydroforni oraz miejsca postojowe, przy czym dwa ostatnie obiekty stanowią ok. 60% powierzchni działki. Powtórzył, że skoro pozwany traktuje obie działki, jako jedną nieruchomość, to w pierwszej kolejności ustaleniu podlega, czy doszło do zmiany charakteru zabudowy, co winno nastąpić poprzez określenie wskaźnika powierzchni zabudowy. **(pismo procesowe k. 87-88)**

W dalszym toku postępowania, stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. **(pismo procesowe k. 64, protokół rozprawy k. 85-88)**

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana K. J. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 452 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Gminy Ł.. Nieruchomość jest uregulowana w księdze wieczystej nr (...). Jako sposób korzystania z nieruchomości wskazano: B-tereny mieszkaniowe, co zostało przyjęte na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wypisu z kartoteki budynków. Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny. **(wypisu z kartoteki budynków k. 45, wypis z rejestru gruntów k. 46, wydruk treści księgi wieczystej k. 77-81, decyzja k. 18-20, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste k. 21-24, umowa sprzedaży k. 25-28)**

Pozwana mieszka na tej nieruchomości od 2000 roku – jest to jej dom mieszkalny. Wcześniej z mężem prowadzili tam zakład cukierniczy, jednak po jego bankructwie, wystąpili do (...) o zgodę na przekwalifikowanie budynku na mieszkalny, na co urząd wyraził zgodę. Na parterze budynku znajduje się powierzchnia użytkowa 40,80 m<sup>2</sup>, którą pozwana wynajmuje na rzecz osoby, która aktualnie prowadzi tam sklep monopolowy. Pozostała część budynku o powierzchni 97,10 m<sup>2</sup> jest użytkowana na cele mieszkalne wyłącznie przez pozwaną, podobnie jak podpiwniczenie i cały teren działki przyległy do domu są użytkowane wyłącznie przez pozwaną. Pozwana uiszcza podatek od nieruchomości, w tym od budynków za 97,10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 40,80 m<sup>2</sup> powierzchni związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej. **(dowód z przesłuchania pozwanej k. 86-87, pismo k. 11, wydruk fotografii nieruchomości k. 16-17, odpis postanowienia o (...) k. 29, decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę k. 43, przyjęcie zgłoszenia o zamiarze przystąpienia do użytkowania k. 44, wypis z kartoteki budynków k. 45, wypis z rejestru gruntów k. 46, potwierdzenia płatności podatku k. 48-55, k. 82, k. 84, decyzja w sprawie podatku od nieruchomości za rok 2023 k. 83, umowa najmu k. 57-58, pismo k. 59, wydruk treści KW k. 77-81)**

Oświadczeniem z dnia 28 czerwca 2022 roku (...) Miasta Ł. zaproponował pozwanej zmianę celu użytkowania wieczystego z mieszkalnego na cel inny, jednocześnie wyznaczając K. J. dwumiesięczny termin na zajęcie pisemnego stanowiska w przedmiocie zmiany celu użytkowania wieczystego. Pozwana nie wyraziła zgody na zmianę celu użytkowania wieczystego i podkreśliła, że nie nastąpiła żadna trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która to nieruchomość cały czas stanowi jej dom mieszkalny. **(oświadczenie k. 10, odpowiedź k. 11)**

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych dowodów, w tym dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, przy czym niektóre twierdzenia o okolicznościach faktycznych były między stronami bezsporne. Przy ustalaniu stanu faktycznego, Sąd oparł się ponadto na dowodzie z przesłuchania pozwanej jako strony.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

**Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.**

**Zgodnie z przepisem art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ustawą, użytkownik wieczysty wnosi przez cały okres użytkowania opłaty roczne. Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, jak stanowi przepis art. 72 ust. 1 ustawy, ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67 ustawy, tj. na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy, opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe (...) wynosi 1%, a w przypadku pozostałych (tj. niewymienionych w pkt 1-4) nieruchomości gruntowych wynosi 3%.**

***W myśl art. 73 ust. 1 i 2 ustawy, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla celu podstawowego, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 roku (IV CSK 333/11, LEX), „literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, za pomocą którego można przesądzić o tym, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwałą. Z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. wynika, że zmniejszona 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić 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 cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne”. Zmiana stawki procentowej wynikać musi z oceny, czy na trwałe uległ zmianie sposób korzystania z całej nieruchomości (a przynajmniej z większości nieruchomości) – na tyle, by uzasadnić zmianę celu podstawowego, na jaki nieruchomość oddana została w wieczyste użytkowanie, i tym samym stworzyć podstawę do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za całą nieruchomość (por. E. Bończak-Kucharczyk, ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022). Wskazać również należy, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6).***

***Stosownie do treści art. 73 ust. 2 d ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ przedstawia w formie pisemnego oświadczenia (jak miało to miejsce w niniejszym przypadku) propozycję zmiany celu użytkowania wieczystego oraz wyznacza termin na zajęcie pisemnego stanowiska przez użytkownika wieczystego, nie krótszy niż 2 miesiące od dnia otrzymania propozycji. Jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadza się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, właściwy organ może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.***

W niniejszej sprawie oś sporu ogniskowała się wokół ustalenia, czy doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Nie powielając powyższych ustaleń faktycznych, po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym, Sąd doszedł do jednoznacznego przekonania, że w niniejszym przypadku nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego, a nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny stanowiła i nadal stanowi dom mieszkalny pozwanej K. J., co szczegółowo zostało opisane powyżej. Pozwana nadal korzysta z nieruchomości w ten sam sposób, jak wcześniej, a dominującym celem nieruchomości jest cel mieszkaniowy, co aktualnie znajduje potwierdzenie w danych zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków.

Wobec powyższego, powództwo nie mogło być uznane za zasadne i zasługiwało na oddalenie, o czym orzeczono w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana wygrała spór w całości, dlatego też mogła się domagać od powoda zwrotu całości kosztów procesu poniesionych celem obrony. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w stawce minimalnej 900 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.