

Sygn. akt II C 979/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa –Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), stanowiącego działkę numer (...), w obrębie (...), o powierzchni 0,1810 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi 1% (jeden procent) wartości nieruchomości gruntowej;

2. zasądza od Skarbu Państwa –Prezydenta Miasta Ł. na rzecz A. R. (1) kwotę 756 zł (siedemset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 979/15

UZASADNIENIE

W dniu 27 października 2014 roku A. R. (1) wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 8 września 2014 roku, wydanego w sprawie SKO. (...)(...)na skutek wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...), o powierzchni 0,1810 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będącej własnością Skarbu Państwa, jest nieuzasadniona.

(sprzeciw k.5)

W pozwie (wniosku złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 29 maja 2014 roku) A. R. (1) wniosła o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem (...)ze stawki 3% na 1%. Podniosła, że działkę gruntu numer (...) obecnie użytkuje osoba fizyczna. Przylega ona do nieruchomości powódki składającej się z zabudowanej działki gruntu numer (...). Obydwie działki są ogrodzone jednym ogrodzeniem. Na działce numer (...) nie ma żadnej infrastruktury przemysłowej. Sposób korzystania z działki przez poprzednich użytkowników, którzy byli przedsiębiorcami, w żaden sposób nie powinien wpływać na stwierdzenie sposobu obecnego korzystania z nieruchomości. Przedmiotowa działka stanowi powiększenie przydomowego ogródka i powstanie przydomowych miejsc parkingowych dla użytkownika wieczystego. Z uwagi na

inny charakter tytułu prawnego do nieruchomości (użytkowanie wieczyste i własność) powodka nie może połączyć obydwu działek w jednej księdze wieczystej.

(pozew k.10-12)

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi jako właściwemu.

(postanowienie k.39)

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa, wniósł o jego oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Wnosił także o odrzucenie pozwu z powodu braku zdolności sądowej pozwanego oznaczonego jako Prezydent Miasta Ł.. Pełnomocnik pozwanego podniósł, że do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dochodzi, jeżeli po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, pod który nieruchomość została oddana. Cel, na jaki nieruchomość została oddana pierwotnie warunkował wysokość 3% stawki, którą przyjmuje się przy obliczaniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Stawka ta jest stawką podstawową. Stawka 1% przeznaczona jest dla nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych elementów publicznych oraz działalność sportową. Stawka 1% stanowi odstępstwo od stosowania stawki podstawowej. Pełnomocnik pozwanego podkreślił, że wysokość stawki procentowej dla działki numer (...) ustalona została w oparciu o stan faktyczny, jaki istniał w dacie złożenia wniosku w dniu 30 stycznia 2014 roku. Grunt objęty wnioskiem na tą datę nie spełniał funkcji ani celu mieszkaniowego. Istniejący zamiar wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz podjęte w tym zakresie działania nie mogą być uznane za wystarczające do przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i zmiana jej przeznaczenia.

(odpowiedź na pozew k.60-61)

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2015 roku, Sąd na podstawie przepisu art.199 § 3 k.p.c. odrzucił pozew. Postanowienie to, na skutek zaskarżenia zażaleniem przez powódkę, zostało uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 3 listopada 2015 roku.

(postanowienie k.65, zażalenie k.84-97, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z uzasadnieniem k.108-110 v.)

W piśmie z dnia 5 sierpnia 2015 roku pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo pełnomocnika powódki k.67-72)

Na rozprawie w dniu 17 maja 2016 roku pełnomocnik powódki początkowo wskazał, że w ocenie strony powodowej zmiana stawki procentowej winna nastąpić od daty złożenia wniosku o zmianę stawki procentowej, a zatem od dnia 30 stycznia 2014 roku. Wyjaśnił, że powódka jest nadal użytkownikiem wieczystym działki numer (...), bowiem nie nastąpiło przekształcenie użytkowania wieczystego tej działki w prawo własności. Wskazał, że postępowanie w przedmiocie wykupu działki objętej pozwem jest jeszcze na etapie przed wydaniem decyzji. Ostatecznie pełnomocnik powódki sprecyzował pozew i wniósł o ustalenie zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2015 roku, z uwagi na to, że w dniu złożenia wniosku o zmianę stawki, czyli w dniu 30 stycznia 2014 roku były spełnione przesłanki do zmiany stawki.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa. Kwestionował trwałą zmianę sposobu korzystania ze spornej działki.

(stanowiska pełnomocników stron - protokół rozprawy k.119-124)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. R. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę gruntu oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Do nieruchomości tej przylega nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1810 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będąca własnością Skarbu Państwa, której użytkownikiem wieczystym jest powódka.

(okoliczności bezsporne, także zeznania świadka A. R. (2) k.121-122, przesłuchanie powódki k.122-124)

Obydwie działki gruntu numer (...) wywodzą się z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste Zakładom (...) na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 28 października 1993 roku, znak : GG.IV- (...). Nieruchomość ta była wówczas oznaczona jako działki numer (...), o łącznej powierzchni 10,4470 ha i uregulowana w księdze wieczystej Kw (...). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalona była z zastosowaniem 3% stawki, właściwej dla przemysłowego sposobu korzystania z nieruchomości. W wyniku dokonanych podziałów nieruchomości, powstała między innymi działka numer (...), której prawo użytkowania wieczystego od Zakładów (...) nabyło Centrum Logistyki i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., a następnie przeniosło je na rzecz A. R. (1). Z uwagi na fakt, iż znajdujący się na tej nieruchomości budynek został zaadaptowany na cele mieszkaniowe, na wniosek ówczesnego użytkownika wieczystego (obecnie właściciela) wypowiedzeniem z dnia 14 listopada 2006 roku zmieniona została stawka procentowa opłaty rocznej z 3% na 1%.

(okoliczności bezsporne, także decyzja Prezydenta Miasta Ł. z dnia 8 kwietnia 2014 roku k.17-18)

Działka gruntu numer (...) powstała w wyniku podziału działki numer (...), na podstawie decyzji o podziale nr (...)11. (...) z dnia 6 listopada 2009 roku oraz mapy sytuacyjnej do celów prawnych numer (...), przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 29 października 2009 roku. Działka numer (...) pozostawała w użytkowaniu wieczystym Zakładów (...), a w 2008 roku sprzedana została (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. Po dokonaniu jej podziału, prawo użytkowania wieczystego powstałej działki numer (...), (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. sprzedała w roku 2010 na rzecz (...) Spółki Komandytowej z siedzibą w Ł..

(okoliczności bezsporne, także decyzja Prezydenta Miasta Ł. z dnia 8 kwietnia 2014 roku k.17-18, umowa sprzedaży k.33-36)

A. R. (1) najpierw nabyła prawo użytkowania wieczystego działki numer (...), na której posadowiony był budynek mieszkalny. Nieruchomość ta miała początkowo adres ul. (...). Powódka przeprowadziła generalny remont budynku i po jakimś czasie zamieszkała w nim wraz z rodziną. Dom stoi przy granicy z działką (...). Jest zwrócony wejściem do tej działki i do ulicy (...). Powódka zmieniła adres nieruchomości na ul. (...) z uwagi na to, iż od strony ulicy (...) nie było do niej dojazdu. A. R. (1) uzyskała zmianę stawki za użytkowanie wieczystej tej działki, a następnie doszło do przekształcenia przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego owej działki w prawo własności.

(dowód: przesłuchanie powódki k.122-124)

W dniu 18 sierpnia 2011 roku A. R. (1) zawarła z (...) Spółką Komandytową z siedzibą w Ł. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(okoliczność bezsporna, kserokopia umowy sprzedaży k.33-36)

W chwili nabycia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego działka numer (...) była oddzielona płotem od działki numer (...). Była na niej studnia głębinowa, ciepłociąg oraz konstrukcja wiaty stalowej.

(dowód: kserokopia umowy sprzedaży k.33-36, przesłuchanie powódki k.122-124)

W dniu 30 stycznia 2014 roku A. R. (1) wystąpiła do Prezydenta Miasta Ł. z wnioskiem o dokonanie zmiany obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy

ulicy (...) stanowiącej działkę gruntu numer (...) z 3% na 1%. Wniosek uzasadniła tym, że przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe – stanowi dalszą część istniejącego ogrodu. Nieruchomość przylega bezpośrednio do działki powódki, na której posadowiony jest budynek mieszkalny.

(dowód: pismo k.27, przesłuchanie powódki k.122-124)

W dniu 6 marca 2014 roku inspektorzy Urzędu Miasta Ł. przeprowadzili oględziny działki gruntu numer (...). Stwierdzili, że pomiędzy działkami numer (...) przeznaczoną na cele mieszkaniowe, zdemontowany został płot, uprzednio rozdzielający obie działki. Na działce numer (...) znajdowała się konstrukcja wiaty stalowej, którą powódka miała rozebrać wiosną 2014 roku. Natomiast, zdemontowana została komora ciepłownicza z zaworem głównym pary technologicznej, studnia głębinowa z pompami i siecią wodną. Na części nieruchomości znajdowały się nasadzenia drzew i krzewów dokonane przez użytkownika wieczystego. Pozostała część nieruchomości przygotowywana była pod ogród oraz parking dla samochodów użytkownika wieczystego. Wjazd na działkę znajdował się od strony 3 M. i od ulicy (...). Obydwie działki ogrodzone były jednolitym płotem.

(dowód: protokół oględzin k.25-26v. wraz z dokumentacją zdjęciową k.21-24)

A. R. (1) korzystała z terenu działki numer (...) jak z ogrodu. Część dużych nasadzeń na tej działce była wykonana wiosną 2013 roku. Posadzono wtedy wzdłuż płotu tuje, choinki oraz trawę, która była dosiewana stopniowo. Została wykonana instalacja zraszająca do trawnika. Od tamtego momentu prace w ogrodzie cały czas postępowały, między innymi wykonywano stopniowo ścieżki. Na części działki, w miejscu, gdzie wcześniej znajdowała się wiatka, powódka urządziła parking dla domowników. Poszerzyła wcześniej wysypany szlaką teren i przystosowała go do potrzeb swojej rodziny.

A. R. (1) do maja 2014 roku rozebrała wiatę stalową znajdującą się na nieruchomości. Wcześniej powódka zamierzała wykorzystać ją dla potrzeb wybudowania własnego garażu, ale zrezygnowała z tego pomysłu. W maju 2014 roku na terenie działki nie było już żadnych budowli stanowiących pozostałość zakładów przemysłowych. Wjazd na działkę urządzony był od strony 3 M. i od ulicy (...).

(dowód: zeznania świadka A. R. (2) k.121-122, przesłuchanie powódki k.122-124)

W piśmie z dnia 07 kwietnia 2014 roku powódka wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o wykup prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) na własność.

(dowód: wniosek k.87)

Do chwili obecnej wniosek ten nie został rozpoznany.

(okoliczność bezsporna)

Decyzją z dnia 8 kwietnia 2014 roku Prezydent Miasta Ł. odmówił zmiany wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: decyzja k.17-18)

W dniu 27 maja 2014 roku pełnomocnik powódki złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na stawkę 1% jest nieuzasadniona.

(dowód: wniosek k.10-12)

Orzeczeniem z dnia 8 września 2014 roku, wydanym w sprawie SKO. (...)(...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek A. R. (1) dotyczący ustalenia, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną

numerem (...), o powierzchni 0,1810 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będącej własnością Skarbu Państwa, jest nieuzasadniona.

(dowód: orzeczenie SKO k.7-8v.)

W dniu 27 października 2014 roku A. R. (1) złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego numer SKO. (...)67.2014.

(dowód: sprzeciw k.5)

Obecnie dojazd do działki numer (...) jest urządzony z dwóch stron: od strony ul. (...), oraz od strony ul. (...), gdzie znajduje się przesuwana brama z furtką. Na części działki gruntu numer (...) w użytkowaniu wieczystym znajduje parking wysypany szlaką. Powódka korzysta z tej części parkingowej podczas spotkań rodzinnych, kiedy na nieruchomości parkuje więcej samochodów. Pozostałą część działki zajmuje ogród z kamiennymi ścieżkami, drzewami i trawą. Taki stan zagospodarowania działki numer (...) istniał już w lipcu 2014 roku. Co roku są wykonywane dalsze prace w ogrodzie i nowe nasadzenia. Powódka i jej rodzina korzystają z ogrodu od momentu zlikwidowania ciepłociągu i studni.

(dowód: zeznania świadka A. R. (2) k.121-122, przesłuchanie powódki k.122-124, dokumentacja zdjęciowa k.80-86)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci dokumentów i ich kserokopii w trybie art. 308 k.p.c., zeznań świadka A. R. (2), przesłuchania powódki oraz dokumentacji zdjęciowej.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. R. (2) w zakresie w jakim świadek wskazał, że w styczniu 2014 roku na spornej nieruchomości nie było już konstrukcji wiaty stalowej. Albowiem, w tym zakresie zeznania świadka pozostają w sprzeczności z innymi dowodami w postaci dokumentacji fotograficznej, protokołu oględzin z dnia 6 marca 2014 roku oraz przesłuchania powódki.

Na rozprawie w dniu 17 maja 2016 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki zawarty w piśmie z dnia 5 sierpnia 2015 roku o przeprowadzenie oględzin nieruchomości położonej w Ł. przy ul.(...) M. (...) na okoliczność trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, bowiem oględziny pozwoliłyby jedynie na ustalenie obecnego stanu nieruchomości, który został ustalony na podstawie innych zgromadzonych dowodów. Natomiast, dla wydania orzeczenia w niniejszej sprawie istotny jest stan nieruchomości z daty wystąpienia przez powódkę z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ustalenie momentu, w którym nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie A. R. (1) wniosła o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem (...)ze stawki 3% na 1%, poczynając od 1 stycznia 2015 roku, podnosząc, że na przedmiotowej działce, która została przyłączona do nieruchomości powódki nie ma żadnej infrastruktury przemysłowej. Wyjaśniła, że działka stanowi powiększenie ogrodu powódki oraz parking dla członków jej rodziny. Zaś, sposób korzystania z działki przez poprzednich użytkowników, którzy byli przedsiębiorcami, w żaden sposób nie powinien wpływać na stwierdzenie sposobu obecnego korzystania z nieruchomości.

Pozwany odmówił dokonania zmiany stawki procentowej za użytkowanie wieczyste z 3% na 1% argumentując, iż brak jest trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w użytkowaniu wieczystym.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 rok, Nr 115, poz. 741 ze zm.) regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, w tym stawki procentowej tej opłaty, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 w związku z art. 67 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej, ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości, nieruchomości gruntowej. Stawki te określone zostały w ust. 3 art. 72 wskazanej ustawy 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).

W świetle przepisu art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jest zatem funkcją dwóch czynników: wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 owej ustawy i stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 tejże ustawy. Oba te czynniki są zmienne. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i następane ustawy).

Z kolei, zmiany stawki procentowej mogą być następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. Tryb zmiany stawki procentowej ustawodawca uregulował między innymi w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który znajduje zastosowanie, gdy po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana we wspomniane użytkowanie. W tej sytuacji 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 (tak również Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 18 lutego 2010 roku, I ACA 42/10).

Zgodnie z przepisem art. 221 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 lutego 2000 roku, na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70), przepis art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w wieczyste użytkowanie przed dniem 1 stycznia 1998 roku, z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%.

Stosownie do zdania drugiego art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 owej ustawy (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 maja 2008 roku, V CSK 569/07, OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 10).

Zgodnie z art. 81 ust. 1 w związku z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji stawki procentowej opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W świetle art. 81 ust. 2 w związku z art. 73 ust. 2 powołanej ustawy, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Jak wynika z art. 81 ust. 4 w związku z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nowa wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej

przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Natomiast, zgodnie z art.81 ust.1 omawianej ustawy przepisy art.81 ust. 3 i 4 ustawy stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

W przypadku odmowy zmiany stawki procentowej opłaty przez właściwy organ, użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o zmianę stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (art.73 ust.2 zd. 2 w związku art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Natomiast, stosownie do art.80 w związku z art.73 ust.2 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.

Wniosek użytkownika wieczystego skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 ustawy zastępuje pozew, a sąd rozpatruje sprawę od początku.

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 o ustalenie, że odmowa aktualizacji stawki procentowej opłaty jest nieuzasadniona.

W przedmiotowej sprawie wyczerpano tryb administracyjny przewidziany przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzeciw wniesiony w terminie przez pełnomocnika powódki od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego spowodował przekazanie sprawy do tutejszego Sądu, a wniosek A. R. (1) skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępował pozew.

Dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne było ustalenie czy i kiedy doszło trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana we wspomniane użytkowanie.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, 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 on nieruchomość i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi. Aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste uzasadnia bowiem jedynie faktyczna i trwała zmiana sposobu użytkowania wieczystego. Ponadto, w świetle ugruntowanego stanowiska judykatury, 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 (tak między innymi Sąd Apelacyjny w Gdańsku, I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 29 czerwca 2011 roku, I ACa 666/11, opubl. Lex, Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 6 listopada 2009 roku, I CSK 109/09, opubl. Lex, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2009 roku, II CSK 268/08 LEX nr 488959, M.Prawn. 2009/6/298).

W przedmiotowej sprawie powódka wykazała, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 1%. Zmiana ta została dokonana na skutek działań użytkownika wieczystego – A. R. (1). Powódka usunęła znajdujące się na nieruchomości elementy infrastruktury przemysłowej w postaci komory ciepłowniczej z zaworem głównym pary technologicznej, studni głębinowej z pompami i siecią wodną oraz konstrukcji wiaty stalowej. Na terenie działki numer (...) został urządzony ogród - wzdłuż płotu posadzono tuje i choinki. Została wykonana instalacja zraszająca do trawnika. Posadzono trawę, wykonano kamienne ścieżki. Ponadto, na części działki, w miejscu, gdzie wcześniej znajdowała się wiata, powódka urządziła parking dla domowników. Poszerzyła wcześniej wysypany szlaką teren i przystosowała go do potrzeb swojej rodziny.

Działka z domem mieszkalnym powódki oraz sporna działka gruntu zostały ogrodzone jednolitym płotem i stanowią całość gospodarczą – połączone służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych powódki i jej rodziny. A. R. (1) doprowadziła do faktycznego połączenia działek, które pierwotnie stanowiły całość.

W tej sytuacji, nie sposób podzielić zarzuty pozwanego, że nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz że sporna nieruchomość nie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, gdyż stanowi ogród. Na uwagę zasługuje okoliczność, iż bardzo często nieruchomości w użytkowaniu wieczystym o przeznaczeniu mieszkaniowym nie są w całości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Niejednokrotnie, znaczną część powierzchni takich nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi zajmują ogrody. Jednakże, w takich wypadkach nie różnicuje się stawek z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działki bądź części działki zabudowanej domem mieszkalnym i pozostałej części owej nieruchomości przeznaczone na ogród czy parking.

Konkludując, w ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie,

Na marginesie wskazać należy, iż w sytuacji gdy powódka dokona kolejnej trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i na przykład przywróci jej charakter przemysłowy, możliwe będzie dokonanie przez pozwanego aktualizacji stawki opłaty procentowej z tytułu użytkowania wieczystego.

Ustalenia wymagała zatem data początkowa obowiązywania nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W judykaturze wskazuje się, że jeśli sprawę o aktualizację stawki opłaty za użytkowanie wieczyste rozstrzygnięto wyrokiem Sądu, odpowiednie zastosowanie znajduje przepis art. 81 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazujący, aby nowa wysokość opłaty rocznej obowiązywała od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Odpowiednie stosowanie tego unormowania nie oznacza jednak bezwzględnego związania Sądu tą datą, a jedynie tyle, że jest to data najwcześniejsza z możliwych. Data późniejsza może natomiast wynikać np. z zaistnienia materialnoprawnych przesłanek zmiany stawki, które niekiedy mogą wystąpić dopiero po złożeniu przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę stawki, co będzie podstawą przesunięcia daty początkowej obowiązywania nowej stawki na późniejszą chwilę, począwszy od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę. Nigdy jednak, w sytuacji przewidzianej w art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami nowa, ustalona na żądanie użytkownika wieczystego stawka, nie może obowiązywać od daty wcześniejszej niż dzień 1 stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik zażądał zmiany stawki. Sąd ma co do zasady prawo uznać, że żądanie, którego zakres został określony w zastępującym pozew wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, iż odmowa zmiany wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona, jest zasadne tylko częściowo i ukształtować stosunek prawny między stronami w sposób odmienny od dotychczasowego, począwszy dopiero od daty późniejszej niż przewidziana z art. 73 ust. 2 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 81 ust. 4 i 5 tej ustawy. Nie ulega jednak wątpliwości, że w takim wypadku Sąd powinien orzec także co do pozostałej części żądania, oddalając powództwo w części, w jakiej powód domagał się zmiany stawki od daty poprzedzającej tę, w której, zdaniem Sądu, wystąpiły przesłanki faktyczne do aktualizacji stawki i wymienionej w orzeczeniu jako początkowy moment obowiązywania zmienionej stawki (tak między innymi Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lutego 2008 roku, I CSK 418/07, niepubl., Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 16 czerwca 2015 roku w sprawie III Ca 332/15).

W niniejszej sprawie A. R. (1) wystąpiła z wnioskiem o zmianę stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dniu 30 stycznia 2014 roku. Najwcześniejszą datą, od której zmiana stawki była możliwa stanowił zatem dzień 1 stycznia 2015 roku. W dacie złożenia wniosku o zmianę stawki zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nie miała jeszcze charakteru ostatecznego i trwałego. Albowiem, konstrukcja wiaty stalowej została usunięta wiosną (do maja 2014 roku), a ogród osiągnął stan zagospodarowania prezentowany na złożonej do akt dokumentacji zdjęciowej latem 2014 roku.

W konsekwencji, mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił, że stawka procentowa rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu numer (...) wynosi 1% od dnia 1 stycznia 2015 roku.

Powódka wygrała proces, a pozwany go przegrał. A zatem, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu pozwany zobowiązany był do zwrotu na rzecz powódki poniesionych przez nią kosztów procesu w łącznej kwocie 756 zł, na które złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 109 zł, opłata od zażalenia w kwocie 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 3 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. 1349 ze zm.) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.