

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt II C 594/15 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko Miastu Ł. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), 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 nr (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku w wysokości 5.876 zł oraz zasądził od pozwanego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 3.005 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że zgodnie z planem urbanistycznym zatwierdzonym decyzją nr (...) 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. 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 ją zabudować zgodnie z zatwierdzonym planem urbanistycznym, na warunkach ustalonych w decyzjach nr (...). W decyzjach tych 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. W latach osiemdziesiątych Spółdzielnia zajmowała się realizacją całego projektu, który dotyczył nie tylko budownictwa wielorodzinnego, ale również dróg, żłobków, szkół i pawilonów handlowych. Spółdzielnia otrzymała kredyt preferencyjny zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, z przeznaczeniem na przeprowadzenie inwestycji, w tym budowę pawilonu handlowego. Pawilon wybudowano zgodnie z planem urbanistycznym i dokumentacją techniczną. Inwestycja została wykonana w roku 1986. Po spłacie kredytu w roku 2002 hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej. Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia dokonała czynności koniecznych dla umożliwienia przekształcenia spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność lokalu. W związku z tym działka oznaczona numerem (...) uległa podziałowi na działki (...); druga z nich została dołączona do budynku mieszkalnego.

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 GK I.II. (...) z dnia 31 grudnia 2002 roku. Następnie w drodze decyzji Prezydent Miasta Ł. wypowiedział dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. stanowiącej działkę numer (...) i ustalił nową opłatę w wysokości 3 % wartości gruntu, co spowodowane miało być zmianą sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, iż samo dokonanie podziału nieruchomości nie jest równoznaczne ze zmianą celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. W przedmiotowej sprawie bowiem dokonanie regulacji stanu prawnego nieruchomości było ustawowym obowiązkiem Spółdzielni, nie zaś działaniem podjętym z jej inicjatywy, w szczególności podjętym w celu osiągnięcia zysku. W chwili oddania nieruchomości w użytkowanie plan zagospodarowania przestrzennego zezwalał na jej zabudowanie budynkami mieszkalnymi oraz pawilonem handlowym, znany był zatem cel, na jaki przeznaczony miał być grunt. W takim stanie faktycznym opłata ustalona została na 1% wartości nieruchomości, stosownie do przepisów art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, które przewidują taki wymiar opłaty dla gruntów oddanych na cele rolne i mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową. Te same przepisy w dalszych punktach przewidują między innymi trzyprocentową stawkę za nieruchomości gruntowe nieobjęte katalogiem, w tym także nieruchomości przeznaczone na cele handlowe. Opłata roczna podlega corocznej aktualizacji, przy której zasadą jest zastosowanie dotychczasowej stawki procentowej. Zmiana stawki procentowej, stosownie do przepisu art. 73 ust. 2 ustawy, pozwala na aktualizację ułamka wykorzystywanego przy ustalaniu opłaty rocznej w wyniku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Sąd Rejonowy po dokonaniu analizy przepisów

skonstatował, iż żaden z obowiązujących przepisów prawa, w oparciu o które grunt został oddany w użytkowanie wieczyste nie pozwala na stwierdzenie, iż podział nieruchomości jest równoznaczny ze zmianą celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. W szczególności dla zmiany sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego musi dojść do jego aktywnego działania w tym zakresie i na skutek konkretnych podejmowanych przez niego działań, co w przedmiotowym wypadku nie miało miejsca.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy dokonał ustalenia wysokości opłaty rocznej w oparciu o stawkę 1 %. (wyrok wraz z uzasadnieniem)

Pozwany w apelacji od opisanego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zaskarżył go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa. Skarżący zarzucił w apelacji naruszenie przepisu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 roku Nr 115 poz.741 ze zm.) poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, iż brak jest podstaw do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Podniósł, iż dokonując wyodrębnienia poszczególnych nieruchomości, zgodnie z zasadą „jedna nieruchomość – jedna księga wieczysta” Spółdzielnia dokonała jednocześnie zmiany przeznaczenia nieruchomości – ze względu na fakt zlokalizowania na niej pawilonu handlowego przestała realizować w pierwszym rzędzie cele mieszkaniowe. Zdaniem skarżącego, w momencie utworzenia odrębnej księgi wieczystej doszło do powstania nowej nieruchomości, która spełnia przede wszystkim cele handlowo-usługowe i nie dzieli losu sąsiednich działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co uzasadnia przyjęcie opłaty w wysokości 3 procent wartości nieruchomości. (apelacja)

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. (protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2016 r. w formie nagrania, 00:01:39, k. 114)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację jako bezzasadną należało oddalić w całości.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i uznaje je za własne. Również dokonana przez Sąd Rejonowy analiza prawna jest prawidłowa.

W niniejszej sprawie przedmiotem zarzutu apelacji było naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z jego brzmieniem, 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 stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten jest nietrafny.

Literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, przy pomocy którego można przesądzić, o tym że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. Z art. 72 ust. 2 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. O tym, że ocena czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości decydują różne okoliczności przekonuje zróżnicowane na pozór orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej sprawie.

W przedmiotowym stanie faktycznym Sąd zgadza się z konstatacjami Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w sprawie o sygn. akt III Ca 838/13, w której stwierdzono, iż na skutek czynności działka zabudowana pomieszczeniami użytkowymi staje się odrębną nieruchomością i nie dzieli losu ani sąsiedniej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, ani wyodrębnionych lokali. Sąd zwraca równocześnie uwagę na różnice w stanie faktycznym będącym podstawą wydania orzeczenia w sprawie o sygn. akt III Ca 838/13 oraz w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 239 k.c., sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego określony jest w umowie. Jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 czerwca 2012 roku (III CSK 289/11), to właściciel gruntu decyduje o przeznaczeniu należącej do niego nieruchomości. Na mocy zawartej w 1985 roku umowy Spółdzielnia zobowiązana była do wzniesienia na gruncie zabudowy stosownie do planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten zakładał, już wtedy, obok wybudowania budynków mieszkalnych, także zabudowę terenu pawilonem handlowym. Sposób zabudowy określony został w roku 1981, przed zawarciem przedmiotowej umowy. Cel oddania nieruchomości był zatem znany obu stronom w chwili zawierania umowy. Pomimo iż wiadome było, że na oddanej nieruchomości zlokalizowany zostanie pawilon handlowy, opłata ustalona została na 1 procent wartości nieruchomości w skali roku. Zmian w zakresie ksiąg wieczystych Spółdzielnia dokonywała w następstwie wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Nakładała ona na spółdzielnie obowiązek uporządkowania stanu prawnego nieruchomości w taki sposób, aby umożliwić przekształcanie spółdzielczych praw do lokalu w odrębne prawo własności. Regulacja stanu prawnego działek będących przedmiotem niniejszego postępowania nastąpiła w wykonaniu ustawowego zobowiązania i nie była zależna od inicjatywy Spółdzielni, która nie podjęła żadnych kroków celem zmiany dotychczasowego stanu faktycznego. Nie można zatem skonstatować, iż zmiana sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika nastąpiła na skutek jego aktywnego działania w tym zakresie, co jest wymogiem koniecznym do stwierdzenia tej przesłanki przytaczanym przez orzecznictwo chociażby w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2011 (I ACa 666/11) oraz z dnia 6 listopada 2009 (II CSK 268/08).

Sąd Rejonowy w swojej ocenie skonstatował, iż samo dokonanie podziału nieruchomości nie powoduje skutku w postaci zmiany celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. W tej kwestii Sąd Okręgowy stwierdza, iż w istocie nie istnieje przepis explicite stanowiący, że dokonanie zmian w rozgraniczeniu powoduje wystąpienie przesłanki zmiany celu. Jednakże ocena, czy i w jakim zakresie dokonane czynności wpływają na przeznaczenie nieruchomości powinna być uzależniona od zaistniałego w danej sprawie stanu faktycznego i nie można apriorycznie przyjmować, że samo dokonanie podziału bądź scalenia nieruchomości w żadnym wypadku nie spowoduje zmiany celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 29 maja 2014 roku (sygn. akt I ACa 491/14), stwierdzenie zmiany przeznaczenia następuje, gdy całokształt okoliczności pozwala uznać, iż w toku procesu inwestycyjnego doszło do zmiany przeznaczenia.

W przedmiotowej sprawie jednak okoliczności uzasadniają takie stwierdzenie nie zachodzą. Pawilon handlowy nie zmienił swojego zastosowania od chwili jego posadowienia na gruncie. O ile na przykład w przypadku garaży czy pomieszczeń gospodarczych uznać można, że zmiana celu nastąpi z uwagi na możliwość udostępnienia pomieszczeń osobom nie będącym właścicielami lokali mieszkalnych w sąsiadujących blokach, o tyle w przypadku pawilonu handlowego od początku był on przewidziany w celu udostępniania powierzchni w oderwaniu od zamieszkiwania na danym osiedlu. Dlatego też zmiana w rozgraniczeniu działek nie powoduje żadnej zmiany w faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, co w opinii Sądu zmusza do skonstatowania, że w przedmiotowej sprawie nie zachodziły podstawy do ustalenia wyższego progu procentowego dla ustalania opłaty rocznej.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać na podstawie art. 385 k.p.c., że apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. W ramach postępowania Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej postępowanie na rzecz powoda kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego na podstawie § 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku (Dz. U. z 2016 roku poz. 1667) zmieniającego poniższe rozporządzenie w związku z § 2 pkt 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku poz.1804).