

UZASADNIENIE

Powód Gmina O. w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 30 03 2017r. wniósł o ustalenie, że zmiana stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 425/10 000 związanego z własnością lokali numer (...) w działkach numer (...), położonych przy ul (...) w O., będącego w użytkowaniu wieczystym pozwanych B. Z. i A. Z. (1) jest uzasadniona i wynosi 3%.

Powód wywodził żądanie z umowy użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości, o której mowa w sprzeciwie. Wskazał, że zmiana stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynika ze zmiany sposobu korzystania z nieruchomości przez pozwanych, co stwierdzono w trakcie wizji w dniu 25 10 2016r. tych lokali. Pozwani, będący właścicielami nieruchomości lokalowych jako wspólnicy spółki cywilnej na zasadach współwłasności łącznej, z którymi związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, dokonali przerobienia tych lokali na jeden, w którym prowadzą działalność gospodarczą pod firmą Grupa (...) s.c. B. Z. i A. Z. (1). Świadczą o tym szyldy przed wejściem do budynku. Ponadto oprócz lokalu numer (...), brak jest oznaczeń pozostałych lokali. Ponadto zdaniem powodów pozwani nie zakwestionowali podstawy ustalenia zmienionej stawki opłaty, wskazując jedynie w odwołaniu, że zmiana stawki jest uzasadniona w niższej wysokości, z uwagi na obniżenie wartości nieruchomości.

Pozwani B. Z. i A. Z. (2) w odpowiedzi na sprzeciw powoda wniósł o jego oddalenie oraz o ustalenie, że zmiana stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, a także o zasądzenie kosztów procesu na ich rzecz, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazali, że wszystkie ich lokale były objęte zwolnieniem od podatku od nieruchomości, gdyż prowadzili działalność objętą ustawą o systemie oświaty. Ponadto wskazali również, że podjęli działania zmierzające do zmiany przeznaczenia przedmiotowych lokali na mieszkalne. W tym celu zostały one opróżnione z przedmiotów służących prowadzeniu działalności gospodarczej, przygotowując je do wykonania robót zmierzających do wyodrębnienia poszczególnych lokali. Działania te były podyktowane zmniejszeniem zakresu prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Podkreślili również, że lokale zostały przez nich zachowane od początku w takim stanie, w jakim je nabyli, a więc nie byli zobowiązani do zgłoszenia jakichkolwiek zmian dotyczących sposobu korzystania do właściwych organów. Podnieśli również, że nie jest prawdą, iż nie kwestionowali podnoszonej przez powoda zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a dodatkowo jedynie podnieśli kwestię zmniejszenia opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 9 01 2012r. (...) sp. z o.o. w O. jako sprzedający dokonała ustanowienia odrębnej własności m.in. lokali mieszkalnych o numerach (...), z własnością których związany był udział 144/10 000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach (...)położonych przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgą wieczystą Kw nr (...) oraz ich sprzedaży na rzecz nabywców – A. Z. (1) i B. Z. na współwłasność jako współnikami spółki cywilnej pod firmą Grupa (...) s.c. B. Z. i A. Z. (1) w O..

Pozwani A. Z. (1) i B. Z. w lokalach tych od momentu ich zakupu prowadzili działalność gospodarczą o charakterze oświatowym. Działalność ta, z uwagi na objęcie jej system oświaty, została zwolniona od podatku od nieruchomości. Pomimo prowadzenia w przedmiotowych lokalach działalności oświatowej pozwani uiszczali przez cały czas trwania użytkowania wieczystego opłatę roczną według stawki procentowej 1%. Dopiero decyzją z dnia 26 10 2016r. właściciel przedmiotowej nieruchomości – powód Gmina O. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 144/10 000 w przedmiotowej nieruchomości z 1% na 3% ceny gruntu, wskazując, że nowa stawka będzie obowiązywać od 1 01 2017r. Jako uzasadnienie decyzji wskazano zmianę sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste, powołując się na jej wizję dokonaną w dniu 25 10 2016r.

Od tej decyzji pozwani złożyli wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona (ewentualnie ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości). We wniosku pozwani powołali się na okoliczność nieudowodnienia trwałej zmiany korzystania przez nich z nieruchomości. Ewentualnie wnieśli ustalenie opłaty w niższej wysokości, niż ustalona zaskarżoną decyzją z uwagi na spadek ceny rynkowej nieruchomości.

W orzeczeniu z dnia 30 03 2017r. SKO uznało wniosek pozwanych za zasadny. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że co prawda art.73 ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami dopuszcza zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, jednakże jest to dopuszczalne w przypadkach ściśle w tej ustawie przewidzianych. Podkreślono, że wykazanie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, które jest przesłanką zmiany stawki opłaty rocznej procentowej za użytkowanie wieczyste, obciąża organ dokonujący tej zmiany, zaś w niniejszej sprawie okoliczność ta nie została wykazana. Za niewystarczającą w tym względzie uznał wizję terenową nieruchomości.

Od wiosny 2017r. do dnia oględzin sądowych nieruchomości lokalowych pozwanych, wskazanych w decyzji organu o zmianie stawki za użytkowanie wieczyste nieruchomości pozwani dokonali przerobienia lokali zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem na lokale mieszkalne. Ponadto dokonali ich wyposażenia w celu wynajęcia na cele mieszkalne. Każde z pomieszczeń zostały wyposażone standardowo. Obecnie dwa z tych lokali o numerach są już zajmowane przez najemców. Tylko dwa z tych lokali, tj. lokale o numerach są wykorzystywane na cele prowadzenia działalności gospodarczej – dydaktycznej przez pozwanych.

(dowody : bezsporne oraz dokumenty z akt SKO nr 720.186.2016 i (...), orzeczenie SKO k.6-7, wniosek k.9-10, pismo (...) k.18, oględziny k.41, przesłuchanie stron k.42)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie sprzeciwu nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty zgromadzone w postępowaniu administracyjnym przed SKO oraz w oparciu o oględziny lokali, zajmowanych przez pozwanych, których dotyczyła decyzja z dnia 26 10 2016r., a także przesłuchanie stron. Wszystkim tym dowodom sąd dał wiarę jako korespondującym ze sobą wzajemnie i pozwalającym na ustalenie spójnego stanu faktycznego w sprawie.

W istocie rzeczy po dokonaniu oględzin lokali wskazanych w decyzji powoda, stan faktyczny w sprawie był bezsporny. W szczególności bezsporny okazał się sposób korzystania z poszczególnych lokali przez pozwanych. Sporna pozostawała natomiast interpretacja treści art.73 ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z tym przepisem, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. Jeśli zaś po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową zamienia się stosownie do tego celu. Przepisy te stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu.

Pojęcie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości nie ma swej definicji ustawowej. Należy więc przyjąć tę przesłankę adekwatnie do danego stanu faktycznego, mając na uwadze faktyczne wykorzystywanie nieruchomości przez użytkownika wieczystego jak również aspekt jego trwałości. (tak wyrok SA we Wrocławiu z dnia 29 05 2014r. w sprawie o sygn. akt I A Ca 491/14 cyt. za Legalis nr 1327219 oraz wyrok SN z dnia 22 03 2012r. w sprawie IV CSK 333/11, opubl. W OSNC 2012/11/132).

Bezsporną pomiędzy stronami była okoliczność, że nieruchomość związana z lokalami wskazanymi w zaskarżonej decyzji została oddana w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Bezsporne jest również, że do dnia wydania decyzji z dnia 26 10 2016r. przez powoda pozwani korzystali z lokali wymienionych w decyzji nie na cele mieszkalne ale na cele prowadzonej przez nich działalności gospodarczej w postaci działalności oświatowej.

Nie ma również wątpliwości co do tego, że obecnie, dopiero w toku postępowania sądowego, pozwani dokonali przerobienia przedmiotowych lokali na cele mieszkalne i ich wyposażenia w tym celu, za wyjątkiem dwóch lokali nadal wykorzystywanych przez nich w działalności oświatowej. Dwa z nich zostały już przez nich na cele mieszkalne wynajęte.

Zważyć też należy, że art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele mieszkalne i ustalenia stawki opłaty na poziomie 1%, nie ogranicza tego wyjątku od stawki obowiązującej na pozostałe cele do oddania w użytkowanie wieczyste w tym celu nieruchomości na własne potrzeby. Powszechnie przyjmuje się, że dotyczy to wszystkich sytuacji oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele mieszkalne, również w przypadku oddania ich osobom prowadzącym działalność gospodarczą polegającą na wynajmie czy sprzedaży lokali mieszkalnych np. developerom, czy spółdzielniom mieszkaniowym. Z podobną sytuacją w ocenie Sądu mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Pozwani wykonują również działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali na cele mieszkalne. Stąd działanie takie jak przystosowanie przedmiotowych lokali na cele mieszkalne i ich wynajem jest zgodne z kierunkiem prowadzenia przez nich działalności gospodarczej.

Ponadto podkreślić należy, że sąd orzekając w sprawie, zgodnie z treścią art. 316 par.1 kpc, przy wydawaniu wyroku sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę stan faktyczny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Nie ma wątpliwości co do tego, że w chwili zamknięcia rozprawy tylko dwa spośród dziewięciu wymienionych w decyzji organu o zmianie stawki opłaty lokali służyły działalności oświatowej prowadzonej przez pozwanych, pozostałe zaś niewątpliwie zostały przystosowane do korzystania z nich wyłącznie na cele mieszkalne. Nadto, w ocenie Sądu, w obecnym stanie rzeczy również obowiązujące przepisy art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają podstaw podniesienia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Przepisy te wskazują bowiem nie tylko na trwałą zmianę sposobu korzystania ale również na to, że stawka opłaty powinna odzwierciedlać aktualny sposób korzystania z nieruchomości. Aktualny sposób to, zgodnie z treścią art. 73 tej ustawy, to sposób powodujący zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Nie doszło więc w niniejszej sprawie do zmiany celu, dla którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na dzień orzekania. (tak również wyrok SN z dnia 7 10 2016r. w sprawie o sygn.. akt I CSK 748/15 – Legalis nr 1532457).

Wobec powyższego, na podstawie powołanych powyżej przepisów, postanowiono jak na wstępie.

O kosztach orzeczono stosownie do treści art.102 kpc, z uwagi na okoliczności sprawy, tj. mając na uwadze, że pozwani dokonali de facto zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w toku sprawy, zaś faktycznie stan istniejący przed wszczęciem tego postępowania dawałby podstawę do zmiany stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W tej sytuacji powód nie powinien być obciążony kosztami procesu na rzecz pozwanych, bowiem zostały one wywołane ich oczywiście niewłaściwym postępowaniem.