

*Sygn. akt III Ca 771/21*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2022 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

z powództwa Gminie G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o ukształtowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 12 lipca 2021 r., sygn. akt I C 73/21

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 771/21

## UZASADNIENIE

Gmina G. domagała się zmiany stawki procentowej będącej podstawą ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) -11, obejmującej działki nr (...), obręb K., o łącznej powierzchni 0,2780 ha, zapisanej w KW nr (...), dla udziału (...) związanego z lokalem użytkowym położonym w budynku przy ul. (...), w związku ze zmianą celu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, ze stawki 1% na stawkę 3%. Wniosła również o obciążenie pozwanej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że była właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej przekształciło się w prawo własności. Aktualnie współwłaścicielem nieruchomości w 224/10000 związanym z lokalem użytkowym położonym w budynku przy ul. (...) jest pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Powódka wskazała, że na przedmiotowej nieruchomości przed dniem 1 stycznia 2019 roku dokonano zmiany funkcji przedmiotowego lokalu z dotychczasowej mieszkalnej na niemieszkalną, a tym samym zachodzi konieczność zmiany dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste z 1% na 3%. Powódka wystąpiła do pozwanej z propozycją zmiany, jednakże pozwana się na to nie zgodziła.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nieruchomość położona przy ul. (...) -11 od chwili wybudowania stanowi budynek (...) -kondygnacyjny wielomieszkaniowy z parterem zagospodarowanym na cele użytkowe ze stawką opłaty 1

% wartości gruntu. Nie doszło więc do zmiany użytkowania części nieruchomości. Została ona oddana w użytkowanie na więcej niż jeden cel, a stawkę ustalono odpowiednio dal celu podstawowego – lokale mieszkalne stanowią 94 % udziałów, a lokale użytkowe jedynie 6 % udziałów.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 12 lipca 2021r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że Gmina G. była właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) -11, obejmującej działki nr (...), obręb K., o łącznej powierzchni 0,2780 ha, zapisanej w KW nr (...), a Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. była jej użytkownikiem wieczystym. Na nieruchomości tej wybudowany jest budynek wielomieszkaniowy położony w G. przy ul. (...) -11, składający się z 11 kondygnacji z parterem zagospodarowanym na cele użytkowe. W budynku tym lokale mieszkalne stanowią 94 % udziałów, a lokale użytkowe jedynie 6 % udziałów. Jednym z lokali użytkowych znajdujących się w tym budynku jest lokal użytkowy położony w budynku przy ul. (...), który 7 października 2004 roku został wyodrębniony jako odrębna nieruchomość, z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania nieruchomości, dla której prowadzona jest KW nr (...), przekształciło się w prawo własności.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2040) z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Ust. 2 stanowi, iż przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 tejże ustawy z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę. Ust. 2 stanowi, iż wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) 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. Ust. 2 stanowi, iż 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.

W tak zakreślonych ramach prawnych Sąd stwierdził, że bezsporną okolicznością w sprawie było to, że z dniem 1 stycznia 2019r. doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest KW nr (...) w prawo własności, a w konsekwencji, że nieruchomość ta jest zabudowana na cele mieszkaniowe i została oddana w użytkowanie wieczyste na taki właśnie cel (jest to jej cel podstawowy). Tym samym stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosiła 1 % wartości gruntu.

Sąd następnie zwrócił uwagę, że powódka domagała się ustalenia, że dla udziału w nieruchomości gruntowej, związanego z prawem własności lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...), stawka opłaty powinna być wyższa, a to w

celu uzyskania wyższej opłaty, na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Tymczasem art. 21 ust. 3 tejże ustawy wskazuje na niezgodność stawki z faktycznym użytkowaniem gruntu, uprawniającą do zastosowania przepisu art. 73 ust. 2 u.g.n. Sąd zwrócił uwagę, że zarówno art. 21 ust. 3 ww. ustawy oraz art. 73 ust. 2 u.g.n. zawiera odesłania do art. 73 ust. 2a u.g.n., który również nakazuje odpowiednie zastosowanie art. 73 ust. 2 u.g.n. w przypadku udziału we w prawie użytkowania wieczystego, wobec ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel podstawowy. Z tych względów Sąd uznał brak podstaw do zastosowania art. 73 ust. 2a u.g.n. w sytuacji, gdy doszło z mocy prawa do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu oddanego na cele mieszkaniowe w prawo własności, a w konsekwencji, że po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego, wobec jego przekształcenia w prawo własności, przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nakazują odpowiednie stosowanie jedynie art. 73 ust. 2 u.g.n., który dotyczy jedynie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a do tej bez wątpienia nie doszło. Nieruchomość, dla której prowadzona jest KW nr (...), jest bez wątpienia nadal nieruchomością, której celem podstawowym jest cel mieszkaniowy. Tym samym nie ma podstaw do zmiany wysokości stawki rocznej użytkowania wieczystego, celem uzyskania wyższej opłaty, o jakiej mowa w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w zw. z art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż zmiana stawki procentowej opłat przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności jest możliwa jedynie w przypadku modyfikacji celu podstawowego, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu powinna prowadzić do wniosku, iż zmiana stawki procentowej opłat jest również dopuszczalna w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z udziału w tym gruncie.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, tj. zmianę stawki procentowej będącej podstawą ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) -11, obejmującej działki nr (...), obr. K., o łącznej powierzchni 0,2780 ha, zapisanej w KW nr (...), dla udziału (...) związanego z lokalem użytkowym położonym w budynku przy ul. (...), w związku ze zmianą celu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, ze stawki 1% na stawkę 3%.

Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o ponowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za I instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powoda przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo stwierdził brak podstaw do uwzględnienia powództwa w jakimkolwiek zakresie.

Przytoczony zarówno w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jak również wskazany przez powoda w zarzutach apelacji art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów stanowi, że jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Treść tego przepisu jest natomiast następująca. 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 słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, strona powodowa nie wykazała, że nastąpiła przede wszystkim trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Pomimo, iż zastosowanie w tym zakresie ma wyłącznie art. 73 ust. 2 u.g.n., to jednak nie można pominąć przedmiotu regulowanego przez tą normę prawną, a ta wynika przede wszystkim z art. 73 ust. 1 u.g.n. Przepis ten stanowi natomiast, że 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. Tym samym przyjąć należało, że to cel podstawowy przeznaczenia nieruchomości niejako determinuje wysokość opłaty rocznej a w konsekwencji również opłaty przekształceniowej. Z ustalonego stanu faktycznego wynika natomiast, że przedmiotowa nieruchomość w 94 % została przeznaczona na cele mieszkaniowe. W konsekwencji cel użytkowy (6 % powierzchni nieruchomości) niewątpliwie stanowi wyłącznie cel uboczny i jedynie w sposób marginalny „uzupełnia” cel podstawowy, a zatem nie może również wpływać na wysokość ani opłaty rocznej, ani też opłaty przekształceniowej.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że nie zaistniały podstawy do stwierdzenia, że Sąd I instancji przy ferowaniu zaskarżonego wyroku dopuścił się stawianych w apelacji naruszeń prawa.

***Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, a to wobec oddalenia apelacji pozwanych i braku podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Koszty te ustalono przy uwzględnieniu § 2 pkt 1 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ).***

SSO Andrzej Dyrda