

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt III C 738/17, z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. przeciwko Miastu Ł.: 1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonego jako działki nr: (...) w obrębie P-32, o powierzchni łącznej 1.0185 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 15 grudnia 2016 roku, (...). (...).13.48.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3%, jest nieuzasadniona i od dnia 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1%; 2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.564 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Postępowanie dotyczy ustalenia zasadności ustalenia nowej stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działki nr: (...) w obrębie P-32, o powierzchni łącznej 1,0185 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa zaś wieczystym użytkownikiem gruntu do dnia 24 listopada 2088 roku oraz właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł.. W dziale I-sp księgi wieczystej (...) ujawniony jest wpis: „działki gruntu w wieczystym użytkowaniu przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym” – na podstawie umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste z dnia 24 listopada 1989 roku (k.22 w KW (...)) przepisano z urzędu dnia 25 maja 1995 roku. Przedmiotowe działki stanowią część nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Oprócz nich w skład tej nieruchomości wchodzi również działki, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (działki nr (...) w obrębie P-32) i księga wieczysta (...) (działka nr (...)). (...) te łącznie tworzą bazę remontowo-konserwacyjną powodowej Spółdzielni. Umową z dnia 24 listopada 1989 roku (Państwowe Biuro Notarialne w Ł., Repertorium A nr I- (...)) Skarb Państwa, będący ówczesnym właścicielem nieruchomości, w wykonaniu trzech decyzji wydanych z upoważnienia Naczelnika Dzielnicy Ł. z dnia: 9, 14 i 23 stycznia 1989 roku oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, oddał (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste, między innymi, nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) składającą się z działek gruntu, oznaczonych numerami 72/13, 72/14, 72/15, 83/8, 83/12 i 83/13 o powierzchni łącznej 1ha 2822 m², dla której ówczesne Państwowe Biuro Notarialne w Ł. prowadziło księgę wieczystą KW (...) § 1 litera C”. Aktem tym zostały oddane w wieczyste użytkowanie spółdzielni również dwie inne nieruchomości: oznaczona literą A – KW (...) przy ul. (...) i oznaczona literą B – KW (...), przy ul. bez nazwy. Oddanie wszystkich tych nieruchomości w wieczyste użytkowanie nastąpiło z obowiązkiem uiszczania przez wieczystego użytkownika opłat z tego tytułu. § 5 umowy stanowił, że: „Opisane wyżej nieruchomości przeznaczone są pod budowę budynków mieszkalnych, dojazdu wodnego dla potrzeb bazy remontowo konserwacyjnej (...) oraz bazy remontowo-konserwacyjnej przy ul. (...) i w związku z powyższym użytkownik wieczysty zobowiązany jest zbudować je, zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego, rozpocząć budowę w terminie lat dwóch i ukończyć ją w terminie lat pięciu od daty tego aktu...”. W roku 1990 Zebranie Przedstawicieli Członków (...) podjęło decyzję o podziale tej Spółdzielni w wyniku której ze spółdzielni tej wyodrębniło się szereg nowych Spółdzielni Mieszkaniowych, tj.: SM (...), SM (...), SM (...), SM (...), SM (...), SM (...). Reja”, SM (...). W 1991 roku nastąpiła zmiana nazwy pozostałej części Spółdzielni z (...) na Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Z dniem 27 maja 1990 roku nastąpiła z mocy samego prawa komunalizacja mienia Skarbu Państwa. Jego właścicielem stały się nowoutworzone z tym dniem jednostki samorządu terytorialnego – gminy. Pismem z dnia 2 września 2015 roku, roku, nr (...). (...).41.243.2015, doręczonym wieczystemu użytkownikowi w dniu 4 września 2015 roku, Prezydent Miasta Ł. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaproponował nową opłatę roczną, w wysokości 31.470 zł, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 roku, obliczoną jako 1% kwoty stanowiącej wartość

nieruchomości, ustalonej zgodnie z wyceną sporządzoną na zlecenie Urzędu Miasta Ł., na kwotę 3.147.000 zł. Pismem z dnia 15 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.48.2016.ARO, doręczonym powodowi tego samego dnia, Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas 1% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i ustalił nową 3% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, obowiązującą od 2017 roku. Uzasadniając wypowiedzenie właściciel nieruchomości odwołał się do treści przepisu art. 72 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. W myśl natomiast przepisu art. 73 ust. 2 ustawy, 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. Właściciel wskazał, że działki nr: (...) w obrębie P-32 zostały oddane w wieczyste użytkowanie na cele mieszkaniowe razem z sąsiadującymi gruntami, co uzasadniało ustalenie 1% stawki opłaty rocznej z tego tytułu. Obecnie działki te stanowią samodzielną nieruchomość i zabudowane są w części budynkami magazynowo-usługowymi, a więc nie mają przeznaczenia mieszkalnego. W ocenie właściciela powyższe pozwala na uznanie, że wystąpiły przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 1%, na 3%, przy niezmienionej wartości gruntu, przyjętej za podstawę określenia stawek (3.147.000 zł). Użytkownik wieczysty nie przyjął zaproponowanej nowej stawki opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu. We wniosku dnia 16 stycznia 2017 roku wniósł o ustalenie, że aktualizacja stawki rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 1% na 3% jest nieuzasadniona i o ustalenie, że obowiązująca jest stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosząca 1%. Spółdzielnia podnosiła, że nie doszło do zaistnienia przesłanek zmiany stawki procentowej, gdyż nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w powiązaniu z celem przeznaczenia nieruchomości określonym w umowie. Zarzucił też naruszenie art. 77 ust. 1 ustawy poprzez dokonanie zmiany w czasie krótszym niż 3 lata od poprzedniej aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Orzeczeniem z dnia 31 maja 2017 roku, numer SKO. (...).47.2017, Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek. W uzasadnieniu decyzji SKO przyjęło, że na przedmiotowych działkach znajdują się wyłącznie budynki magazynowo-usługowe przeznaczone na wyposażenie techniczne zasobów spółdzielni mieszkaniowej a więc nieruchomości te nie mają przeznaczenia mieszkalnego. W ocenie SKO wobec powyższego ustalenie wypowiedzeniem z dnia 15 grudnia 2016 roku nowej 3% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było zasadne. Wartość przedmiotowego gruntu wynosi 3.147.000 zł. Teren o którym mowa, od początku ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni jest ogrodzony i zabudowany budynkami magazynowo-warsztatowymi, wiatami i zabudowaniami gospodarczymi. Taki stan jest nieprzerwanie od lat 80-tych do dziś. Nieruchomość służy jako zaplecze techniczne Spółdzielni. Przechowywany jest na niej sprzęt techniczny Spółdzielni, gdyż Spółdzielnia posiada zasoby rozproszone w całej Ł.. Garażują tam ciągniki, kosiarki, są przechowywane pojemniki na śmieci, drzwi, okna, w zależności od tego co jest potrzebne do prac konserwacyjnych w budynkach Spółdzielni. Tam też mają swój warsztat konserwatorzy. Na przedmiotowym terenie przechowywane są też materiały budowlane, służące do napraw lub remontów, typu kostka brukowa czy płyty chodnikowe. Przeznaczenie tej nieruchomości było takie jak jest dzisiaj i nigdy nie było zmieniane przez Spółdzielnię, od lat 80-tych XX wieku. Cały czas dokładnie tak samo to funkcjonuje. Od momentu przekazania tych gruntów na rzecz Spółdzielni nie były na nich realizowane żadne budynki, żadne naniesienia trwale związane z gruntem. Spółdzielnia nie występowała ani o decyzję o warunkach zabudowy ani o pozwolenia na budowę. Od chwili powstania tej bazy do chwili obecnej nie było na tym gruncie żadnych lokali mieszkalnych. Decyzja przekazująca ten teren w użytkowanie wieczyste Spółdzielni wyraźnie zaznaczała, na co ten teren ma być przeznaczony - właśnie na budowę bazy technicznej. Lokale mieszkalne nie mogłyby tam powstać ze względu na bliską odległość od wysypiska śmieci - około 300-400 metrów. Od początku użytkowania wieczystego tego terenu Spółdzielnia płaciła jednoprocentową stawkę opłaty. Zmiana zaistniała dopiero w 2016 roku. Księga wieczysta, o jakiej mowa w decyzji dotyczącej oddania działek w wieczyste użytkowanie to ta sama księga wieczysta, która jest dla nich prowadzona obecnie. Z budynków mieszczących się na spornych działkach korzysta tylko Spółdzielnia. Spółdzielnia nie podnajmuje pomieszczeń w budynkach na gruncie albo części gruntu innym podmiotom. Inne podmioty korzystają z nieruchomości przy ul. (...) nie w zakresie działek objętych niniejszym pozwem. Ta część jest wykorzystywana wyłącznie przez Spółdzielnię na cele bazy magazynowo-warsztatowej. Na spornej nieruchomości znajdują się budynki magazynowo- usługowe przeznaczone na wyposażenie techniczne zasobów powodowej Spółdzielni. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w całości. W ocenie Sądu Rejonowego zmiana obowiązującej dotychczas 1% stawki opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na stawkę 3% była nieuzasadniona. Tym samym nowa kwota stawki z tytułu wieczystego użytkowania gruntu obowiązująca od dnia 1 stycznia 2017 roku wynosi jak dotychczas i ustalana jest od jednoprocentowej stawki opłaty rocznej. Sąd Rejonowy argumentował, że zgodnie z art. 80 ust.1 u.g.n. od orzeczenia kolegium zarówno właściwy organ, jak i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej biorąc za punkt wyjścia wnioski wieczystego użytkownika o ustalenie, że aktualizacja (zmiana) opłaty rocznej dokonana przez właściciela w wypowiedzeniu jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Sąd podkreślił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi rodzaj ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa (lub jednostki samorządu terytorialnego) w granicach określonych przez ustawę, umowę o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz przez zasady współżycia społecznego. Szczegółowe regulacje dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 u.g.n. i jako normy o charakterze iuris cogentis są bezwzględnie obowiązujące. W szczególności za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (art. 71 ust.1). Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (art. 71 ust. 4). Zgodnie z przepisem art. 72. 1 w związku z art. 67 ustawy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z jej wartością rynkową. Na gruncie przepisów ustawy wymiar opłaty kształtowany jest więc dwoma czynnikami: wartością gruntu oraz wysokością stawki procentowej uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. 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 nast.), zmiany zaś stawki procentowej mogą być następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. Sąd meriti argumentował dalej, że ustalona wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być zmieniona (aktualizowana), przy czym aktualizowana może być wartość nieruchomości, wysokość stawki procentowej, jak i oba czynniki jednocześnie. Zgodnie z przepisem 73 ust. 2 ustawy, 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. W takim przypadku zmiana stawki procentowej opłaty rocznej następuje stosownie do stawki właściwej dla nowego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy, a więc ten sam tryb, w jakim dokonuje się aktualizacji opłat rocznych w konsekwencji zmiany wartości gruntu. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty spoczywa na właściwym organie, który reprezentuje właściciela nieruchomości. Zmiana stawki procentowej i aktualizacja wysokości opłaty rocznej to dwie różne czynności, które nie powinny być mylone. Sąd podkreślił, że według art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 tej ustawy. Ten z kolei przepis wskazuje, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 72 ust. 3 ustawy). W myśl punktu 4) powołanego przepisu, wysokość stawek procentowych za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń i infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny. Zgodnie zaś z punktem 5) wysokość stawek procentowych za pozostałe nieruchomości gruntowe wynosi 3% ceny. Sąd I instancji argumentował dalej, że do chwili złożenia przez właściciela gruntu wypowiedzenia z dnia 15 grudnia 2016 roku, nr (...).13.48.2016.ARO, obowiązywała 1% stawka opłaty rocznej. Przedmiotowym wypowiedzeniem pozwany właściciel zaproponował wieczystemu użytkownikowi 3% stawkę opłaty rocznej, podnosząc, że działki nr (...) w obrębie P-32 zostały oddane w wieczyste użytkowanie na cele mieszkaniowe razem z sąsiadującymi gruntami, co uzasadniało ustalenie 1% stawki opłaty rocznej z tego tytułu. Obecnie (jak wskazał właściciel) działki te stanowią samodzielną nieruchomość i zabudowane są w części budynkami magazynowo-usługowymi, a więc nie mają przeznaczenia mieszkalnego. W ocenie właściciela powyższe pozwala na uznanie, że wystąpiły przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 1%, na 3%. W ocenie

Sądu meriti w ustalonych realiach faktycznych po oddaniu objętej sporem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Sąd podkreślił, że brak jest podstaw do przyjęcia, że sporna nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Argumentował, że w uzasadnieniu wypowiedzenia z dnia 15 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.48.2016.ARO, wskazano, że „działki nr (...) przy ul. (...) bez numeru zostały oddane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe razem z sąsiadującymi gruntami. Uzasadniało to ustalenie 1% stawki opłaty rocznej z tego tytułu”. Jednakże zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na potwierdzenie tej okoliczności. Pozwany nie przedstawił bowiem żadnego dokumentu (umowy) o oddaniu spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe razem z sąsiadującymi gruntami. Przez cały czas trwania postępowania aktualizacyjnego, zarówno na etapie przedsądowym, jak i po wypłynięciu sprawy do Sądu, jedynym dokumentem na który powoływano się jako podstawę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste była umowa z dnia 24 listopada 1989 roku o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że odnośnie przedmiotowych działek w powołanej umowie określony został cel, na jaki zostały one oddane w wieczyste użytkowanie. Jak wskazano bowiem w § 5 umowy zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. w dniu 24 listopada 1989 roku, Rep. A nr I- (...) „opisane wyżej nieruchomości przeznaczone są pod budowę budynków mieszkalnych, dojazdu wodnego dla potrzeb bazy remontowo konserwacyjnej (...) oraz bazy remontowo-konserwacyjnej przy ul. (...)”. Przywołana umowa dotyczy przekazania w wieczyste użytkowanie trzech nieruchomości, określonych w § 1 jako: A – opisanej w ówczesnej księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)), położonych przy ul. (...), B - opisanej w ówczesnej księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)), położonych przy ul. bez nazwy i C - opisanej w ówczesnej księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)), położonych przy ul. (...). Sąd argumentował, że treść oraz redakcja umowy wskazują przy tym w sposób jasny, niewątpliwy i jednoznaczny, że spośród wskazanych w § 5 umowy celów, na jakie powyższe nieruchomości zostają oddane w wieczyste użytkowanie, cel wymieniony jako pierwszy („pod budowę budynków mieszkalnych”) odnosi się wyłącznie do nieruchomości określonej w § 1 umowy jako A, tj. działek opisanych w KW (...) położonych przy ul. (...), cel wymieniony jako drugi („pod budowę dojazdu wodnego dla potrzeb bazy remontowo konserwacyjnej (...))” odnosi się wyłącznie do nieruchomości określonej w § 1 umowy jako (...), tj. działek opisanych w KW (...) położonych przy ulicy bez nazwy, oraz - co w niniejszej sprawie najistotniejsze - cel wymieniony jako trzeci („dla potrzeb bazy remontowo-konserwacyjnej przy ul. (...))” odnosi się wyłącznie do nieruchomości określonej w § 1 umowy jako C, tj. działek opisanych w KW (...) położonych przy ulicy (...). Innymi słowy, na gruncie przedmiotowej umowy niedopuszczalne jest przyjęcie, że oddanie w wieczyste użytkowanie wszystkich trzech nieruchomości opisanych w § 1 umowy nastąpiło „na cele mieszkaniowe”. Nie można więc gruntowi uregulowanemu w księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)), którego oddanie w wieczyste użytkowanie nastąpiło wyłącznie „dla potrzeb bazy remontowo - konserwacyjnej przy ul. (...)” przypisywać innych celów, na które zostały oddane jednym aktem inne nieruchomości, w szczególności zaś celu „pod budowę budynków mieszkalnych”, na jaki została oddana w wieczyste użytkowanie wyłącznie nieruchomość opisana w umowie pod literą A. Każda nieruchomość objęta umową z dnia 24 listopada 1989 roku oddana została w wieczyste użytkowanie z przeznaczeniem na inny cel, ale konkretnie dla niej i tylko dla niej wskazany. Innych celów nie można w szczególności przypisywać też i dlatego, że oddanie kilku nieruchomości w użytkowanie wieczyste (z przeznaczeniem każdej z nich na wyraźnie wskazany inny cel) nastąpiło w drodze wspólnej czynności notarialnej – jednej umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. Oceny powyższej nie może zmienić okoliczność, że w dziale I-sp księgi wieczystej (...) widnieje wpis o treści: „działki gruntu w wieczystym użytkowaniu przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym”. Ustawa uzależnia bowiem wysokość stawek procentowych od „określonego w umowie celu”, a nie od wpisu tego celu w księdze wieczystej, który nota bene pozostaje w sprzeczności z treścią § 5 umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 24 listopada 1989 roku. Skoro więc umowa z dnia 24 listopada 1989 roku wprost wskazuje, że grunt opisany w księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)) został oddany w wieczyste użytkowanie wyłącznie dla potrzeb bazy remontowo-konserwacyjnej i cel ten jest faktycznie realizowany, a pozwany nie przedstawił innej umowy o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, z której wynikałoby, iż grunt ten został oddany w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, jak to stwierdził w wypowiedzeniu z dnia 15 grudnia 2016 roku, w tej sytuacji w świetle zgromadzonego materiału dowodowego i poczynionych ustaleń faktycznych powyższe stwierdzenie należy uznać za całkowicie gołosłowne. Stąd oparte na nim wypowiedzenie, jako dokonane na niewykazanych przesłankach, jest całkowicie nieusprawiedliwione. Sąd Rejonowy podkreślił, że z zeznań prezesa powodowej Spółdzielni – E. S. wynika, że decyzja przekazująca ten teren w użytkowanie wieczyste Spółdzielni

wyraźnie zaznaczała na co ten teren ma być przeznaczony - właśnie na budowę bazy technicznej. Nadto, wskazała ona, że grunt, którego dotyczy sprawa, od momentu ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni jest ogrodzony i zabudowany budynkami magazynowo-warsztatowymi, wiatami i zabudowaniami gospodarczymi. Taki stan jest nieprzerwanie od lat 80-tych do dziś a nieruchomości przez cały ten czas nieprzerwanie służy Spółdzielni jako zaplecze techniczne, magazynowe i remontowe. Przechowywany jest na niej sprzęt techniczny Spółdzielni, gdyż Spółdzielnia posiada zasoby rozproszone w całej Ł.. Garażują tam ciągniki, kosiarki, są przechowywane pojemniki na śmieci, drzwi, okna, w zależności od tego co jest potrzebne do prac konserwacyjnych w budynkach Spółdzielni. Tam mają również swój warsztat konserwatorzy. Przechowywane są tam także materiały budowlane, służące do napraw lub remontów, takie jak kostka brukowa czy płyty chodnikowe. Przeznaczenie tej nieruchomości było takie jak jest dzisiaj i nigdy nie było zmieniane przez Spółdzielnię, od lat 80-tych XX wieku. Cały czas dokładnie tak samo to funkcjonuje. Od momentu przekazania tych gruntów na rzecz Spółdzielni nie były na nich realizowane żadne budynki, żadne naniesienia trwale związane z gruntem. Spółdzielnia nie występowała ani o decyzję o warunkach zabudowy ani o pozwolenia na budowę. Od chwili powstania tej bazy do chwili obecnej nie było na tym gruncie żadnych lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne nie mogłyby tam powstać ze względu na bliską odległość od wysypiska śmieci - około 300-400 metrów. W tych okolicznościach – w ocenie Sądu Rejonowego - powyższe ustalenia przesądzają, że na moment obecny w zakresie nieruchomości, której dotyczy sprawa, nadal w pełni realizowany jest cel, na który nieruchomość ta w rzeczywistości została oddana w 1989 roku w użytkowanie wieczyste – nieruchomość stanowi „bazę remontowo-konserwacyjną” dla powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej i w taki sposób jest użytkowana. Jednocześnie w stosunku do tej nieruchomości nigdy nie został określony mieszkaniowy cel jej przeznaczenia, wobec czego jej faktyczne użytkowanie jako zaplecza remontowo-magazynowo-konserwacyjnego Spółdzielni nie stanowi zmiany celu na jaki grunt został oddany w wieczyste użytkowanie. Nie doszło więc nie tylko do „trwałej” (w rozumieniu przepisu art. 73 ust. 2 ustawy) zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, ale zmiana taka nie nastąpiła w ogóle. Sąd I instancji podkreślił, że nie budzi wątpliwości, iż oceny czy doszło do „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w rozumieniu art. 73 ust. 3 ustawy, jako podstawy zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, dokonuje się w odniesieniu do „całej” nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Oznacza to, że należy brać pod uwagę całą nieruchomość uregulowaną w danej księdze wieczystej, a więc ustala się również czy w okresie po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste doszło do jej przekształceń geodezyjnych, odłączeń, przyłączeń, przeniesienia do innej księgi wieczystej, połączenia z inną nieruchomością itp. Przyjmuje się zaś powszechnie w orzecznictwie, a pogląd ten jest ugruntowany, że definicja legalna pojęcia „nieruchomość gruntowa”, zawarta w art. 4 pkt 1 ugn pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in principio k.c. oraz art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Oznacza to, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta, obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 24/13, opubl. w OSNC z 2013 roku, nr 12, poz. 138 i dalsze przywołane w jej uzasadnieniu orzecznictwo). Sąd argumentował dalej, że w realiach niniejszej sprawy, wbrew twierdzeniu pozwanego, zawartemu w odpowiedzi na pozew, dla spornej nieruchomości nie została założona nowa księga wieczysta. Być może powyższe twierdzenie jest wynikiem pewnego automatyzmu pozwanego i mechanicznego odwołania się do szeregu analogicznych spraw, gdzie istotnie, doszło do sytuacji, w których w wyniku podziałów nieruchomości i realizacji wniosków wieczysto-księgowych powstają nowe nieruchomości (zakładane są nowe księgi wieczyste), co mogło skutkować oceną iż w stosunku do nich doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który pierwotnie nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, w rozumieniu przepisu art. 73 ust. 2 ustawy. Sąd wskazał, że przepisy art. 35 i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 roku, poz.1222 ze zm.), nałożyły na spółdzielnie mieszkaniowe szereg daleko idących obowiązków zmierzających do uporządkowania i uregulowania stanów prawnych posiadanych przez nie nieruchomości. Skutkiem tych działań jest powstawanie nowych nieruchomości. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie, a przedmiotowa nieruchomość nie jest nieruchomością „nową” w stosunku do nieruchomości, do której odnosiła się umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste z dnia 24 listopada 1989 roku. Nieruchomość objęta pozewem uregulowana jest przez cały czas w tej samej księdze wieczystej, noszącej w 1989 roku numer KW (...), a obecnie po migracji (...). Jak wynika z analizy wpisów w przedmiotowej

księdze wieczystej, obecnie uregulowana w tej księdze wieczystej nieruchomości oznaczona jako działki nr (...) w obrębie P-32 o powierzchni 1,0185 ha jest częścią nieruchomości istniejącej w tej księdze w momencie oddawanie jej w wieczyste użytkowanie, oznaczonej wówczas jako działki nr (...) o powierzchni 1,2822 m². Różnica powierzchni wynika z faktu dokonania odłączeń kilku działek z przedmiotowej księgi wieczystej. Mając na uwadze całokształt poczynionych rozważań, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że odnośnie gruntu objętego wypowiedzeniem z dnia 15 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.48.2-16.ARO, po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste umową z dnia 24 listopada 1989 roku, z przeznaczeniem zgodnie z umową dla potrzeb bazy remontowo-konserwacyjnej dla Spółdzielni, nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Nadal bowiem w tym celu jest przez powodową Spółdzielnię użytkowana. Nie zaistniały więc podstawy zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozumieniu przepisu art. 73 ust. 2 ustawy. Tym samym zmiana procentowej wysokości stawki, z 1% na 3% dokonana wypowiedzeniem z dnia 15 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.48.2-16.ARO nie była uzasadniona. Uznając, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej pismem z dnia 15 grudnia 2016 roku było niezasadne, Sąd miał na uwadze treść całego przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4), który przewiduje preferencyjną stawkę procentową w wysokości 1% nie tylko w przypadku oddania nieruchomości na cele mieszkaniowe, ale również gdy zostanie ona oddana na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. W ocenie Sądu, mając na uwadze charakter w jakim jest wykorzystywany przedmiotowy grunt, stanowiący zaplecze magazynowo-remontowo-techniczne powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej, niewątpliwie służy on zaspokojeniu realizacji celu publicznego. Wspomniany cel publiczny, z którym związana jest 1% stawka opłaty rocznej, oznacza którykolwiek z celów wymienionych w art. 6 pkt 1–9c ustawy albo cel określony jako publiczny w innej ustawie. W szczególności cel taki jest, zważywszy na status prawny powoda, określony jest w przepisie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego celem spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Nadto w myśl przepisu art. 1 ust. 3 powołanej ustawy spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W tej sytuacji, przedmiotowy grunt, który jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, służy Spółdzielni jako zaplecze techniczne, magazynowe i remontowe, przechowywany jest jej sprzęt techniczny, garażują ciągniki, kosiarki, przechowywane są pojemniki na śmieci, drzwi, okna, w zależności od tego co jest potrzebne do prac konserwacyjnych w budynkach Spółdzielni, mieści się na nim warsztat konserwatorów, czy przechowywane są materiały budowlane, służące do napraw lub remontów, może być uznany za oddany na realizację innych celów publicznych. Służy on bowiem Spółdzielni do wykonywania jej zadań nie tylko wobec członków, ale w stosunku do wszystkich użytkowników infrastruktury i majątku Spółdzielni. Nadto, nie jest na nim prowadzona działalność komercyjna niezwiązana z celami publicznymi, co wyłącza zakwalifikowanie gruntu jako służącego zaspokojeniu realizacji celu publicznego. W tym więc ujęciu przedmiotowy grunt powinien być zakwalifikowany jako ten, który pozostaje objęty dyspozycją przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4) ustawy jako „nieruchomość oddana w wieczyste użytkowanie na realizację urządzeń i infrastruktury technicznej i innych celów publicznych”. Tym samym odnośnie spornego gruntu aktualna pozostaje stawka 1% wartości nieruchomości. Mając powyższe na względzie, w punkcie 1. wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonego jako działki nr: (...) w obrębie P-32, o powierzchni łącznej 1.0185 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 15 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.48.2016.ARO polegająca na podwyższeniu stawki do 3% jest nieuzasadniona i od dnia 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1%.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, wskazując, że na koszty te złożyły się poniesione przez powodową Spółdzielnię - opłata od pozwu (3.147 zł) i koszty zastępstwa adwokackiego wraz z opłatą skarbową (5.417 zł), łącznie 8.564 zł. Dla ustalenia wysokości kosztów zastępstwa procesowego powoda z uwagi na moment wszczęcia postępowania zastosowanie miał § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu nadanym mu rozporządzeniem z dnia 27 października 2016 roku (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147,2260 z późn. zm.) poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że na nieruchomości przy ul. (...) bez nr (działki: 72/14, 72/15, 72/18, 83/13 i 83/16 w obrębie P-32), powód realizuje cel publiczny, określony w art. 6 w/w ustawy. W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący domagał się: 1. zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania; 2. zasądzenia kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym, powód domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna. Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie wyroku (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapiere, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania. Sąd II instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji, nie jest związany podniesionymi w niej zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55). Podkreślić należy, że w obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się bowiem wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie. Dokonanie ustaleń faktycznych umożliwia bowiem sądowi drugiej instancji ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz dokonanie aktu subsumcji. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. III CZP 59/98, publ. OSNC 1999/7-8/124; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo). Podkreślenia wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacji pozwanego. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związaną z sądem odwoławczym zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 roku (I UK 431/14, niepubl.) zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2

k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977; z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60). W ocenie Sądu Okręgowego, rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe. Sąd Rejonowy właściwie przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego oraz dokonał wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji prawidłowo ustalając stan faktyczny sprawy. Sąd Odwoławczy podzielił ustalenia i rozważania prawne Sądu Rejonowego, rezygnując jednocześnie z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych wskazać należy, że zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509), opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67 ustawy. Na podstawie art. 72 ust. 3 u.g.n., wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: - za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny (pkt 4); - za nieruchomości gruntowe inne, niż wymienione w pkt 1-4a – 3% ceny (pkt 5). Zgodnie z brzmieniem art. 73 ust. 2 zd. pierwsze u.g.n., 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 oceny, 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 nieruchomość i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2009 roku, I CSK 109/09, L., oraz Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 29 czerwca 2011 roku, sygn. akt I ACa 666/11, L.; pogląd ten Sąd odwoławczy w pełni aprobuje). Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego umową z dnia 24 listopada 1989 roku (Państwowe Biuro Notarialne w Ł., Repertorium A nr I- (...)) Skarb Państwa, będący ówczesnym właścicielem nieruchomości, w wykonaniu trzech decyzji wydanych z upoważnienia Naczelnika Dzielnicy Ł. z dnia: 9, 14 i 23 stycznia 1989 roku oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, oddał (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste, między innymi, nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) składającą się z działek gruntu, oznaczonych numerami 72/13, 72/14, 72/15, 83/8, 83/12 i 83/13 o powierzchni łącznej 1ha 2822 m², dla której ówczesne Państwowe Biuro Notarialne w Ł. prowadziło księgę wieczystą KW (...) (§ 1 litera” C”). Aktem tym zostały oddane w wieczyste użytkowanie Spółdzielni również dwie inne nieruchomości: oznaczona literą A – KW (...) przy ul. (...) i oznaczona literą (...) – KW (...), przy ul. bez nazwy. Oddanie wszystkich tych nieruchomości w wieczyste użytkowanie nastąpiło z obowiązkiem uiszczania przez wieczystego użytkownika opłat z tego tytułu. § 5 umowy stanowił, że: „Opisane wyżej nieruchomości przeznaczone są pod budowę budynków mieszkalnych, dojazdu wodnego dla potrzeb bazy remontowo konserwacyjnej (...) oraz bazy remontowo-konserwacyjnej przy ul. (...) i w związku z powyższym użytkownik wieczysty zobowiązany jest zabudować je, zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego, rozpocząć budowę w terminie lat dwóch i ukończyć ją w terminie lat pięciu od daty tego aktu...” (załączone akta SKO). Nieruchomość, której dotyczy spór uregulowana jest przez cały czas w tej samej księdze wieczystej, noszącej w 1989 roku numer KW (...), a obecnie po migracji (...). Uregulowana w tej księdze wieczystej nieruchomość oznaczona jako działki nr (...) w obrębie P-32 o powierzchni 1,0185 ha jest częścią nieruchomości istniejącej w tej księdze w momencie oddawanie jej w wieczyste użytkowanie, oznaczonej

wówczas jako działki nr (...) o powierzchni 1,2822 m². Różnica powierzchni wynika z faktu dokonania odłączeń kilku działek z przedmiotowej księgi wieczystej. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego nadal w pełni realizowany jest cel, na który nieruchomości ta została oddana w 1989 roku w użytkowanie wieczyste – nieruchomości stanowi „bazę remontowo-konserwacyjną” dla powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej i w taki sposób jest użytkowana. Grunt, którego dotyczy sprawa, od momentu ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni jest ogrodzony i zabudowany budynkami magazynowo-warsztatowymi, wiatami i zabudowaniami gospodarczymi. Taki stan jest nieprzerwanie od lat 80-tych do dziś a nieruchomości przez cały ten czas nieprzerwanie służy Spółdzielni jako zaplecze techniczne, magazynowe i remontowe. Przeznaczenie tej nieruchomości nigdy nie było zmieniane przez Spółdzielnię, od lat 80-tych XX wieku.

W świetle powyższego, zarzut błędnej wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n. poprzez przyjęcie, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania ze spornej nieruchomości, nie zasługuje na uwzględnienie. Z materiału dowodowego, zgromadzonego w niniejszej sprawie, w sposób niewątpliwy bowiem wynika, że nieruchomości, której spór dotyczy powodowa Spółdzielnia od ponad 30 lat wykorzystuje w ten sam sposób – jako zaplecze techniczne Spółdzielni. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na cel publiczny, z którym związana jest 1% stawka opłaty rocznej, oznacza oddanie jej na cele wymienione w art. 72 ust. 3 u.g.n. (cele mieszkaniowe, realizacja urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność sportowa) lub któryś z celów, wskazanych w art. 6 u.g.n. Sąd I instancji trafnie wywiódł, że na spornej nieruchomości posadowione są budynki gospodarcze, które stanowią bazę techniczną powodowej Spółdzielni, umożliwiają jej utrzymanie w należyтым stanie znajdujących się na terenie Spółdzielni budynków mieszkalnych, dróg oraz terenów zielonych wraz z ich infrastrukturą. Zatem nieruchomości jest wykorzystywana w – szeroko pojętym – celu mieszkaniowym. W konsekwencji, stawka procentowa opłaty rocznej, stosowana wobec powoda winna wynosić 1%.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że apelacja nie zawiera zarzutów, mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym, jako bezzasadna, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

W związku z oddaleniem apelacji w całości, strona skarżąca, jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne, powinna na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zwrócić powodowi koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, tj. kwotę 2.700 zł, której wysokość ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2018 r. poz. 1797).