

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lipca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi ustalił, iż zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położnego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka gruntu nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554 ha, stanowiącego własność Gminy Ł., a pozostającego w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), ustalona przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 27 grudnia 2016 roku, nr (...). (...)13,74.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki z dotychczasowej 1 % do 3 % jest uzasadniona, wobec czego od 1 stycznia 2017 roku procentowa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu wynosi 3 % oraz orzekł o kosztach procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne: Właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka gruntu nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Gmina Ł., zaś wieczystym użytkownikiem gruntu do dnia 3 lutego 2070 roku oraz właścicielem znajdującego się na gruncie innego budynku niemieszkalnego o powierzchni użytkowej 1.288,70m<sup>2</sup>, stanowiącego odrębną nieruchomość, jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł..

Na działce nr (...) znajduje się pawilon handlowy. Istniał on już w 1975 roku. Znajdował się w nim wówczas supersam, prowadzony przez Spółdzielnię (...).

Nieruchomość, która obecnie stanowi działkę nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554ha, opisaną w księdze wieczystej (...), pochodzi z trzech nieruchomości, które przed ich scaleniem w księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)) uregulowane były w trzech księgach wieczystych:

1. część, jako działka nr (...) o powierzchni 3.425m<sup>2</sup>, uregulowana była w księdze wieczystej KW (...).

Działka nr (...) o powierzchni wówczas 3.423m<sup>2</sup>, na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi nr GT-II-710/47/73 z dnia 31 marca 1973 roku została oddana (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres. Zgodnie z punktem 3. powołanej decyzji, „teren opisany na wstępie winien być wykorzystany pod budownictwo mieszkaniowe”. W wykonaniu decyzji, w dniu 6 czerwca 1973 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. za Repertorium A nr I – (...) zawarta została umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. W myśl § 4 umowy „Nabywająca Spółdzielnia zobowiązana jest wznieść na powyższym gruncie dom mieszkalny zgodnie z zatwierdzonym planem zabudowy, rozpocząć budowę w terminie lat trzech od daty niniejszego aktu i ukończyć w terminie lat pięciu od tej daty; utrzymywać budynek w należytych stanie oraz w razie zniszczenia lub rozbiórki odbudować go w terminie lat pięciu”.

Nieruchomość powyższa została w całości przeniesiona do księgi wieczystej KW (...) (obecnie (...)) a księgę wieczystą KW (...) zamknięto.

2. część, jako działka nr (...) o powierzchni 1.465m<sup>2</sup>, uregulowana była w księdze wieczystej KW (...).

Działka nr (...) o powierzchni 1.465m<sup>2</sup>, na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi nr GT-IV-3/285/72 z dnia 16 sierpnia 1972 roku została oddana (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres. Zgodnie z punktem 3. powołanej decyzji, „teren opisany na wstępie winien być wykorzystany pod budownictwo mieszkaniowe”. W wykonaniu decyzji, w dniu 20 grudnia 1972 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. za Repertorium A nr I – (...) zawarta została umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. W myśl § 4 umowy „Nabywająca Spółdzielnia zobowiązana jest wznieść na powyższym gruncie dom mieszkalny zgodnie z zatwierdzonym planem zabudowy, rozpocząć budowę w terminie lat trzech od daty

niniejszego aktu i ukończyć w terminie lat pięciu od tej daty; utrzymywać budynek w należytym stanie oraz w razie zniszczenia lub rozbiórki odbudować go w terminie lat pięciu”

Nieruchomość powyższa została w całości przeniesiona do księgi wieczystej KW (...) (obecnie (...)) a księgę wieczystą KW (...) zamknięto.

3. część, jako działka nr (...) o powierzchni 1.465m<sup>2</sup>, uregulowana była w księdze wieczystej KW (...).

Działka nr (...) o powierzchni 1.465m<sup>2</sup>, na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi nr GT-IV-3/284/72 z dnia 16 sierpnia 1972 roku została oddana (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres. Zgodnie z punktem 3. powołanej decyzji, „teren opisany na wstępie winien być wykorzystany pod budownictwo mieszkaniowe”. W wykonaniu decyzji, w dniu 8 listopada 1972 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. za Repertorium A nr I – (...) zawarta została umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. W myśl § 4 umowy „Nabywająca Spółdzielnia zobowiązana jest wznieść na powyższym gruncie dom mieszkalny zgodnie z zatwierdzonym planem zabudowy, rozpocząć budowę w terminie lat trzech od daty niniejszego aktu i ukończyć w terminie lat pięciu od tej daty; utrzymywać budynek w należytym stanie oraz w razie zniszczenia lub rozbiórki odbudować go w terminie lat pięciu”

Nieruchomość powyższa została w całości przeniesiona do księgi wieczystej KW (...) (obecnie (...)) a księgę wieczystą KW (...) zamknięto.

Po przyłączeniu działek (...) do księgi wieczystej (...), nieruchomość opisana w tej księdze, w tym przedmiotowe działki, została podzielona na szereg działek, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Ł. nr (...) II (...) z dnia 21 września 2009 roku oraz zgodnie z mapą zaewidencjonowaną w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. w dniu 13 lipca 2009 roku za numerem ewidencyjnym (...). Wśród nowo wydzielonych działek była działka nr (...) o powierzchni 0,3554ha. Działkę tę odłączono od księgi wieczystej (...) i w dniu 24 maja 2011 roku założono dla niej nową odrębną księgę wieczystą (...).

W roku 1990 Zebranie Przedstawicieli Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) 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 (...).

Z dniem 27 maja 1990 roku nastąpiła z mocy samego prawa komunalizacja mienia Skarbu Państwa. Ich właścicielem stały się nowoutworzone z tym dniem jednostki samorządu terytorialnego – gminy.

Na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 25 lipca 2002 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) („wynajmujący”) jako właściciel pawilonu handlowego o powierzchni 1.307,41m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ul. (...), zlokalizowanego na działce nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, oddała w najem Spółce (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. („najemca”) przedmiotowy pawilon z przeznaczeniem na prowadzenie galerii handlowej-usługowej.

Na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 6 marca 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) („wynajmujący”) jako właściciel pawilonu handlowego o powierzchni 1.307,41m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ul. (...), zlokalizowanego na działce nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, oraz przyległego do pawilonu ogólnodostępnego parkingu, oddała w najem (...) spółce z o.o. z siedzibą w K. („najemca”) przedmiotowy pawilon z przeznaczeniem na prowadzenie supermarketu z artykułami spożywczymi i przemysłowymi oraz alkoholem wraz z prawem do korzystania z ogólnodostępnego parkingu.

W 2015 roku właściciel gruntu wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554ha, objętej księgą wieczystą (...)

i zaproponował nową stawkę opłaty. Wieczysty użytkownik odwołał się od nowej stawki. Strony w dniu 28 czerwca 2018 roku zawarły ugodę o następującej treści:

1. Strony zgodnie oświadczają, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego oznaczonej powyżej nieruchomości gruntowej, obowiązująca od dnia 1 stycznia 2017r., wynosi 12.415,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy czterysta piętnaście złotych 0/100);

Opłata roczna jest pochodną wartości prawa własności gruntu określonego na kwotę 1 241 500,00 złotych, przy uwzględnieniu stawki 1% oraz przysługującego użytkownikowi wieczystemu udziałowi w nieruchomości gruntowej, co stanowi kwotę 12.415,00zł (  $12\ 415,00, \text{zł} \times 1/1 = 12.415,00 \text{zł}$ );

2. Użytkownik wieczysty oświadcza, iż warunki niniejszej ugody wyczerpują jego żądania objęte wnioskiem z dnia 24 marca 2016r.

3. W przypadku, gdy ustalona ugodą kwota opłaty wyczerpuje dyspozycję zawartą w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel dokona stosownego jej rozliczenia w odpowiednich kwotach obowiązujących od dnia: 1 stycznia 2017r., 1 stycznia 2018r. i 1 stycznia 2019r.”.

Uгода ta została zatwierdzona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem z dnia 28 czerwca 2018 roku.

Pismem („wypowiedzeniem”) z dnia 27 grudnia 2016 roku, roku, nr (...). (...).13.74.2016.ARO, doręczonym wieczystemu użytkownikowi w dniu 30 grudnia 2016 roku, Prezydent Miasta Ł. działając w imieniu (...) złożył oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i ustalił nową 3% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości obowiązującą od 2016 roku.

Uzasadniając wypowiedzenie właściciel gruntu powołał się na treść przepisu art. 73 ust. 2 ustawy. Przypomniiał, że działka nr (...) przy ul. (...) została oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe razem z sąsiadującymi gruntami, co uzasadniało ustalenie 1% stawki opłaty rocznej z tego tytułu. Obecnie działka nr (...) stanowi samodzielną nieruchomość i zabudowana jest w części pawilonem handlowo-usługowym, a więc nie ma przeznaczenia mieszkalnego. Z uwagi na powyższe okoliczności właściciel gruntu uznał, że stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy występują przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) z 1% na 3%, przy czym wartość gruntu będąca podstawą wyliczenia obowiązującej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 1.241.500 złotych.

Użytkownik wieczysty gruntu pismem z dnia 27 stycznia 2017 roku wniósł o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazana w wypowiedzeniu jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wniosku powodowa spółdzielnia podnosiła w pierwszym rzędzie, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami podwyżka opłat może być dokonana nie częściej niż raz na trzy lata. Tymczasem opłata za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości była podwyższona rok wcześniej. Wobec tego ustalenie nowej wyższej stawki opłaty rocznej należy uznać w ocenie pozwanego za kolejną podwyżkę, która mogłaby jednak nastąpić teoretycznie nie wcześniej niż po upływie trzech lat.

Niezależnie od powyższego powód podniósł, że zmiana stawki jest nieuzasadniona z merytorycznego punktu widzenia. Wbrew bowiem wywodom wypowiedzenia, nie nastąpiła jakakolwiek trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu powoda, czyli (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Znajdujący się na przedmiotowym gruncie pawilon handlowo-usługowy został wzniesiony w ramach kompleksowej realizacji uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przywołanymi Uchwałami Rady Ministrów. Zgodnie z par. 18 ust.1 pkt 1c Uchwały Rady Ministrów nr 281 z dnia 10 grudnia 1971 roku w osiedlowym budownictwie mieszkaniowym winny być realizowane - jako tzw. podstawowe urządzenia towarzyszące - także sklepy z artykułami

pierwszej potrzeby. W pawilonie handlowym posadowionym na działce nr (...) przy ul. (...) w Ł. sprzedawane są nadal od samego początku istnienia tego obiektu artykuły, które winny być uznane za artykuły pierwszej potrzeby.

Orzeczeniem z dnia 8 maja 2017 roku, numer SKO. (...)84.2017, Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek.

W uzasadnieniu decyzji SKO wskazało, że w związku z wyodrębnieniem działki ewidencyjnej nr (...), i tym samym utworzeniem odrębnej nieruchomości gruntowej objętą księgą wieczystą (...), na której ulokowany jest pawilon handlowo-usługowy, aktualna stała się weryfikacja celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz sposobu faktycznego jej użytkowania. W przedmiotowej sprawie w ocenie składu orzekającego SKO doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości - w rozumieniu art. 73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, co skutkowało zmianą stawki z 1% na stawkę 3% (art. 73 ust. 3 pkt 5 ugn).

SKO podkreśliło również, że postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej, dokonane w 2016 roku i zakończone podpisaniem ugody w dniu 28 czerwca 2016 roku, nie stoi na przeszkodzie dla procedowania w sprawie zmiany stawki procentowej, co wynika wprost z treści unormowań w tym zakresie. Przedmiotem wypowiedzenia opłaty rocznej była jedynie jej wysokość wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości, zaś przedmiotem postępowania w sprawie zmiany stawki procentowej jest zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Ograniczenia wynikające z art. 77 ust. 1 ustawy dotyczą wyłącznie aktualizacji opłaty rocznej (nie częściej niż raz na trzy lata, przy zastosowaniu dotychczasowej opłaty stawki procentowej), zaś ta nie jest i nie była przedmiotem niniejszego postępowania.

Wartość działki nr (...) w obrębie P-26 wynosi 1.241.500 złotych.

Na spornym gruncie znajduje się pawilon handlowo-usługowy, w którym prowadzony jest obecnie sklep firmy (...) oraz parking ogólnodostępny.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 27 grudnia 2016 roku było całkowicie uzasadnione i znajdowało oparcie w treści art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 72 ust. 5 tejże ustawy. Zdaniem Sądu I instancji w ustalonych realiach faktycznych nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Bezsporną i jasno wynikającą z dokumentów była okoliczność, że grunt objęty postępowaniem został oddany w użytkowanie wieczyste w latach 1972-1973 w częściach (tworzących ówczesne działki nr (...) w KW (...), nr 181/4 w KW (...) i nr 182/4 w KW (...)). Teren ten stanowił część większej nieruchomości, która następnie została połączona w księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)). W świetle trzech decyzji właściwego organu administracji państwowej i następujących po nich trzech umów o ustanowienie użytkowania wieczystego z lat 1972-1973 można też niewątpliwie przyjąć, że nieruchomości te oddano w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, to jest w celu wniesienia na tymże gruncie domu mieszkalnego zgodnie z zatwierdzonym planem zabudowy i w określonym czasie. Poza sporem pozostawało także, że pawilon usługowo – handlowy został wybudowany na terenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i oddany do użytku około 1975 roku i od tego czasu nieprzerwanie prowadzona jest w nim działalność handlowa. Jednakże w odniesieniu do tychże trzech nieruchomości (działek (...)) dominującym był cel mieszkaniowy, gdyż ten cel był realizowany jako przeważający na terenie owej nieruchomości, wobec czego opłata roczna wynosiła 1% wartości nieruchomości.

W wyniku czynności podjętych przez powodową Spółdzielnię sytuacja ta uległa zmianie w związku z dokonaniem komasacji a następnie podziału nieruchomości opisanej w KW (...) ( (...)) i utworzenia w wyniku tego podziału odrębnych nieruchomości, objętych różnymi księgami wieczystymi, w tym obecnej działki nr (...) w obrębie P-26.

Powstanie tych nieruchomości stanowiło następstwo regulacji wynikającej z art. 35 i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz.845 ze zm.), które nałożyły na spółdzielnie

mieszkaniowe szereg daleko idących obowiązków zmierzających do uporządkowania i uregulowania stanów prawnych posiadanych przez nie nieruchomości. Skutkiem tych działań jest właśnie powstawanie nowych nieruchomości.

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 kc oraz art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j Dz. U. z 2017 roku, poz. 1007 ze zm.). 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” (por. SN w Uchwale 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).

Tak więc nowopowstała w wyniku podjętych czynności nieruchomość obejmująca wyłącznie działkę nr (...), stanowi w ocenie Sądu I instancji odrębną nieruchomość w sensie wieczystoksięgowym. Co jest bezsporne, nie posiada zabudowy mieszkaniowej, jest zabudowana wyłącznie budynkiem niemieszkalnym w postaci pawilonu usługowo – handlowego, znajduje się na niej również przysklepowy ogólnodostępny parking. W wyniku powyższego aktualnie nieruchomość obejmująca działkę nr (...) wykorzystywana jest w innym celu niż mieszkaniowy i stan ten ma charakter trwały, gdyż mając na uwadze obszar nieruchomości trudno zakładać, by mogła znaleźć się na jej terenie zabudowa mieszkaniowa.

W ocenie Sądu Rejonowego nie można uwzględniać sposobu wykorzystywania i celu przeznaczenia nieruchomości sąsiednich. Fakt, iż przedmiotowa nieruchomość sąsiaduje z nieruchomościami z zabudową mieszkaniową nie przesądza bowiem o sposobie korzystania z przedmiotowej nieruchomości i celu na jaki jest wykorzystywana, natomiast brak realizacji celu mieszkaniowego na terenie nieruchomości obejmującej działkę nr (...), z uwagi na charakter jej zabudowy jest niewątpliwy. Otoczenie w jakim znajduje się przedmiotowy teren miało znaczenie w okresie, gdy był on częścią większej nieruchomości i należało dokonać oceny celu przeznaczenia tejże całej nieruchomości. W wyniku podziału nieruchomości skomasowanej w księdze wieczystej (...) nowoutworzona działka nr (...) stała się nową, odrębną nieruchomością, a wyodrębnienie nowej nieruchomości doprowadziło do sytuacji, w której zmiana stawki opłaty w stosunku do tej konkretnej nieruchomości jest uprawniona i uzasadniona.

W wyniku przedsięwziętych czynności geodezyjno-prawnych działka zabudowana pawilonem handlowo - usługowym stanowi obecnie odrębną nieruchomość, a skoro tak, to nie dzieli losu sąsiedniej nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym. Pawilon handlowo - usługowy nie spełnia funkcji mieszkalnych i nawet jeżeli nieruchomość obejmująca działkę nr (...) pełni funkcje pomocnicze dla nieruchomości z zabudową mieszkaniową i służebne dla mieszkańców okolicznych bloków, to i tak nie spełnia funkcji mieszkaniowej i nie jest przeznaczona dla realizacji celu mieszkaniowego.

To czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można ocenić uwzględniając wszelkie okoliczności, w tym przede wszystkim zachowanie użytkownika wieczystego, które wskazuje, czy korzysta z nieruchomości na cele mieszkaniowe, czy też inne. Natomiast cel mieszkaniowy określa się w judykaturze jako dążenie do wzniesienia budynków mieszkalnych, przeznaczonych do zasiedlenia, a wykorzystywanie na taki cel, to podjęcie czynności zmierzających do jego realizacji (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 22 marca 2012 roku, sygn. akt IV CSK 333/11, legalis 490953).

Tak rozumiany cel mieszkaniowy realizowany był w odniesieniu do wcześniejszych nieruchomości spółdzielni, skomasowanych w KW (...) jako przeważający na jej terenie. Wyodrębnienie działki (...) z większej nieruchomości i korzystanie z niej, jako odrębnej nieruchomości oznacza więc zmianę sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na taki, który nie stanowi realizacji celu mieszkaniowego, ale celu innego, w stosunku do którego zastosowanie znajdują wyżej stawki opłaty, określone art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy.

Nieuprawnione jest też, w ocenie Sądu I instancji, co czyni powód, odwoływanie się do regulacji prawnych obowiązujących w dacie przeprowadzenia realizacji budowy osiedla mieszkaniowego. Pomijając już bowiem fakt, że zostały wydane w całkowicie odmiennych warunkach ustrojowych i wywodziły się z innych przesłanek aksjologicznych, co już samo w sobie stawia pod znakiem zapytania dopuszczalność powoływania się na nie w chwili

obecnej, to przede wszystkim wskazać należy, że były to tzw. uchwały Rady Ministrów, które nie stanowią źródeł prawa w rozumieniu przepisu art. 89 Konstytucji RP.

Mając na uwadze całokształt poczynionych rozważań, Sąd doszedł do przekonania, że odnośnie gruntu objętego wypowiedzeniem z dnia 27 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.74.2-16.ARO, po oddaniu części gruntu w użytkowanie wieczyste decyzjami i umowami z lat 1972-1973, z przeznaczeniem dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego, nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Mimo, że nadal w tym samym miejscu terenu spółdzielni znajduje się czynny pawilon handlowo-usługowy oraz parking, to jest to jedyny faktyczny sposób korzystania z tej nieruchomości, obecnie oznaczonej jako działka nr (...). Ta nieruchomość nie jest wykorzystywana z wykorzystaniem pod budownictwo mieszkaniowe. 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 27 grudnia 2016 roku, nr (...). (...).13.74.2-16.ARO była całkowicie uzasadniona.

Nadto, uznając, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej pismem z dnia 27 grudnia 2016 roku było niezasadne, Sąd Rejonowy nie tracił z pola widzenia treści 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.

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 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.

Przedmiotowy pawilon usługowy nie służy zdaniem Sądu I instancji Spółdzielni do wykonywania jej zadań, a w szczególności do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Jest to wszak zwykła komercyjna działalność - powodowa Spółdzielnia wynajmuje pawilon wraz z parkingiem spółkom (...), a obecnie T.. Oznacza to, że na przedmiotowej działce jest prowadzona działalność komercyjna niezwiązana z celami publicznymi, co wyłącza zakwalifikowanie gruntu jako służącego zaspokojeniu realizacji celu publicznego (por. Wyrok NSA z dnia 17 marca 2003 roku, sygn. akt I SA 1031/01, legalis 67050).

I z tego punktu widzenia przedmiotowy grunt nie może zostać zakwalifikowany jako ten, który pozostaje objęty dyspozycją przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4) ustawy jako „nieruchomość oddana w wieczyste użytkowanie na realizację innych celów publicznych”.

Na zakończenie, dla kompletności rozważań, za nietrafny należało zdaniem Sądu uznać zgłoszony przez powodową spółdzielnię zarzut przeprowadzenia aktualizacji z naruszeniem trzyletniego terminu określonego w przepisie art. 77 ust. 1 zdanie 1 ustawy. W ocenie Sądu wskazany trzyletni termin ma zastosowanie tylko do aktualizacji wysokości opłaty rocznej w następstwie zmiany jej wartości. Przepis art. 73 ust. 1 ustawy dotyczący zmiany stawki procentowej, nakazując do aktualizacji stawki procentowej stosować przepisy o aktualizacji wysokości opłaty rocznej, nie odsyła do zawierającego ten termin przepisu art. 77 ust. 1 ustawy (por. podobnie Zięty – op. cit., str. 102).

O kosztach procesu sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł. zarzucając:

a. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę dowodów, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że w przypadku nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) miała nastąpić trwała zmiana

sposobu korzystania, powodująca zmianę celu, na który grunt ten oddany został w wieczyste użytkowanie, pomimo, że pozwany nie udowodnił tej okoliczności faktycznej oraz pomimo, że z dowodów złożonych przez powoda wynika, iż cały teren w granicach przedmiotowej nieruchomości użytkowany był w ten sam sposób, począwszy od wzniesienia na tym gruncie pawilonu handlowo- usługowego a więc na cele mieszkaniowe w rozumieniu obowiązujących wówczas przepisów prawa (tj. uchwały rady Ministrów nr 128 z dnia 22 maja 1985 roku (Monitor Polski z 1965 r. nr 27, poz. 139 oraz uchwały Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1971 roku w sprawie zasad realizacji finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego (monitor Polski z 1971 r. nr 60 poz.. 398) a zwłaszcza w rozumieniu umów o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste zawartych pomiędzy Skarbem Państwa i pośrednikiem prawnym powoda , których odbitki kserograficzne zostały złożone do akt sprawy;

b. Naruszenie prawa materialnego tj. art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie tego przepisu skutkujące ustaleniem, że jest uzasadniona zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego wyżej gruntu polegająca na podwyższeniu dotychczasowej jednoprocetowej stawki do stawki trzyprocentowej.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskrzonego wyroku poprzez ustalenie, iż zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka gruntu nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554 ha, stanowiącego własność Gminy Ł., a pozostającego w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), ustalona przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 27 grudnia 2016 roku, nr (...). (...)13,74.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki z dotychczasowej 1 % do 3 % jest nieuzasadniona oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest nieuzasadniony.

W myśl cytowanego przepisu Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W doktrynie przyjmuje się, iż swobodna ocena dowodów ujęta jest w ramy proceduralne, tzn. musi odpowiadać pewnym warunkom określonym przez prawo procesowe (czynnik ustawowy). Oznacza to, po pierwsze, że sąd może oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Po drugie, ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszelkie towarzyszące im okoliczności (np. zachowanie świadka, autentyczność dokumentu, źródło informacji), które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Po trzecie, sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł, i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Wiąże się to z obowiązkiem należytego uzasadnienia orzeczenia (por. art. 328 § 2).

Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Ocena wiarygodności dowodu zależy od środka dowodowego. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie (por. J. Klich-Rump, Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądowego w procesie cywilnym, Warszawa 1977, s. 132 i n.). Brak jest podstaw do przyjęcia formalnej hierarchii środków dowodowych z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok SN z dnia 30 listopada 1973 r., III CRN 291/73, Biul. SN 1974, nr 1, s. 3).

Za utrwalony uznać należy także pogląd, iż dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza poprzestanie na wyrażeniu odmiennej oceny poszczególnych dowodów oraz przedstawieniu własnej wersji zdarzeń, zdaniem strony prawdziwej, opartej na odmiennej od oceny dokonanej przez Sąd I instancji. Sądowej oceny materiału dowodowego nie wzrusza ani potencjalnie możliwa alternatywna ocena dowodów, czy też brak aprobaty dla oceny dokonanej przez sąd, do zakwestionowania której nie wystarczają także próby wykazania rzekomo właściwej intencji składanych przez świadków zeznań, czy też bezpodstawne zarzucanie dyskryminacji lub wybiórczego traktowania poszczególnych dowodów. Z istoty postępowania sądowego wynika konieczność dokonania selekcji poszczególnych dowodów pod względem istotności, a następnie dokonania ich oceny zgodnie z kryteriami wiedzy, logiki, doświadczenia życiowego. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 stycznia 2018 r. III AUa 1652/16 LEX nr 2444509)

Powyższe uwagi uzupełnić należy stwierdzeniem, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. LEX nr 2388068 (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 września 2017 r. I ACa 195/17)

Powód w istocie nie wskazuje na czym miałyby polegać uchybienie przez sąd I instancji zasadom logiki i doświadczenia życiowego przy ocenie materiału dowodowego. Co więcej, w ustaleniach faktycznych sąd brak stwierdzenia, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Kwestia ta nie należy bowiem do sfery faktów, a prawa, i może być jedynie podnoszona jako zarzut naruszenia prawa materialnego, co zostało zgłoszone zresztą przez powoda w pkt 2 apelacji. Co więcej, sąd I instancji ustalił, iż pawilon handlowo-usługowy znajdował się na tejże nieruchomości już w roku 1975. Ocena, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z tejże nieruchomości, uzasadniająca wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, sąd I instancji wywiódł z całkiem odmiennych przesłanek, o czym mowa poniżej.

W myśl art. 71 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U z 2015 r. poz. 1774 ze zm., dalej : „u.g.n.”) 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). Przy czym, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z jej wartością rynkową (art. 72. 1 w związku z art. 67 cytowanej ustawy).

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.

Godzi się przy tym zauważyć, iż 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. Wysokość natomiast 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) cytowanego 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) powołanego przepisu, wysokość stawek procentowych za pozostałe nieruchomości gruntowe wynosi 3% ceny.

W ocenie Sądu Okręgowego sąd I instancji dokonał trafnej wykładni art. 73 ust. 2 cytowanej ustawy, przyjmując, iż w realiach niniejszej sprawy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.



W ocenie Sądu Rejonowego, o takiej zmianie przesądza fakt geodezyjnego wyodrębnienia działki nr (...) w obrębie P-26, o powierzchni 0,3554 ha, która objęta jest księgą wieczystą nr (...). W chwili obecnej- co jest w sprawie bezsporne- jest ona zabudowana wyłącznie pawilonem handlowo- usługowym. Bezspornym jest także i to, że w wyniku czynności podjętych przez powodową Spółdzielnię w wykonaniu obowiązków wynikających z art. 35 i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz.845 ze zm.), doszło do podziału nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) i utworzenia w wyniku tego podziału odrębnych nieruchomości, objętych różnymi księgami wieczystymi, w tym obecnej działki nr (...) w obrębie P-26.

Przyjmuje się zaś w orzecznictwie, co trafnie zauważył Sąd I instancji, że definicja legalna pojęcia „nieruchomość gruntowa”, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n. pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. oraz art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1007 ze zm.). Tym samym definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta, obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” (por. SN w Uchwale z dnia 15 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 24/13, opubl. w OSNC z 2013 roku, nr 12, poz. 138).

Należy mieć w kontekście tychże rozważań na względzie, iż ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) dodany został do u.g.n. ust. 2a art. 73. Nowelizacja tejże ustawy w tym zakresie jest następstwem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11.2.2004 r. (III CZP 103/03, OSNC 2005, Nr 5, poz. 76), w której stwierdzono, że „gramatyczna wykładnia art. 27, 72 ust. 3 i art. 72 ust. 1 i 2 GospNierU wskazuje na to, że pojęcia "sposobu korzystania" z nieruchomości oraz "celu", na który została przeznaczona, dotyczą "nieruchomości gruntowej" oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, a nie odnoszą się do wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, będącej przedmiotem własności innej osoby; tym bardziej nie dotyczą "udziału" we współużytkowaniu wieczystym. Zmiana przeznaczenia (celu) wyodrębnionego lokalu lub wyodrębnienie lokalu użytkowego w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe nie jest zatem zmianą celu, na który została oddana ta nieruchomość w użytkowanie wieczyste. Wyodrębnienie lokalu użytkowego w takim budynku nie uzasadnia więc zmiany stawki procentowej opłaty rocznej przypadającej od udziału we współużytkowaniu wieczystym związanym z tym lokalem. (...) W GospNierU nie ma podobnych przepisów, które umożliwiałyby zmianę stawki procentowej opłaty rocznej lub zróżnicowanie jej wysokości w stosunku do udziału we współużytkowaniu wieczystym w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź zmiany sposobu korzystania z niego. Może to prowadzić do sytuacji niesprawiedliwych i z tego względu celowa jest odpowiednia interwencja ustawodawcy (...)". Taką właśnie "interwencją" ustawodawcy było wprowadzenie ust. 2a do art. 73 ugn. W myśl tegoż przepisu, przepisy ust. 1 i 2 art. 73, a więc przewidujące podwyższenie stawki procentowej stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku: 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub 2) zmiany sposobu korzystania z lokalu.

Skoro więc samo ustanowienie odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie (np. użytkowe) jest inne niż cel, na który cała nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, to tym bardziej zmiana taka jest uzasadniona w sytuacji gdy powstaje w sensie prawnym nowa nieruchomość gruntowa, której przeznaczenie jest inne niż nieruchomości gruntowej, z której jest ona wyodrębniana. Taka właśnie sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, zaś przyjęcie, iż nie jest wówczas możliwa zmiana stawki procentowej jest w istocie ową „sytuacją niesprawiedliwą” w rozumieniu przytoczone uchwały Sądu Najwyższego. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 października 2016 r. Sygn. akt III Ca 1028/16 portal orzeczeń sądów powszechnych)

W konsekwencji, apelacja powoda na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzeniem

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