

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2019 r., w sprawie II C 431/18 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustalił wysokość stawki procentowej za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) w Ł., oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie geodezyjnym G-41 należnej od dnia 1 stycznia 2018 r. na 3 %.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...) w Ł. w 1/2 części jest obecnie użytkownikiem wieczystym działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), w obrębie ewidencyjnym numer G-41, będącej własnością Miasta Ł., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Prawo użytkowania wieczystego udziału w wyżej oznaczonej nieruchomości wyżej oznaczona spółka nabyła aktem notarialnym z dnia 28 grudnia 2016 roku. W dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego naliczana była opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy zastosowaniu 1 % stawki przewidzianej dla nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową. Pismem z dnia 14 grudnia 2017 roku Prezydent Miast Ł. wypowiedział dotychczas obowiązującą stawkę 1 % opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wyżej oznaczonej nieruchomości i od dnia 1 stycznia 2018 roku ustalił nową stawkę procentową opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wyżej oznaczonej nieruchomości w wysokości 3 % wartości nieruchomości. Wyżej oznaczona spółka nie zgodziła się z tym wypowiedzeniem i złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł.. W ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Ł. wyżej oznaczona działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) oznaczona jest symbolem Ba – tereny przemysłowe. Na tej nieruchomości posadowiony jest budynek przemysłowy z lokalami niemieszkalnymi. W 1996 roku, w dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego wyżej oznaczonej nieruchomości przez inny podmiot niż powodowa spółka obowiązywała opłata roczna stanowiąca 3 % wartości gruntu. W 1999 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej i ustalił nową w oparciu o zaktualizowaną wycenę nieruchomości przy zastosowaniu 3 % stawki.

Apelację od tego wyroku złożyła powodowa Spółka. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych ustaleń faktycznych w sprawie i przyjęcie, że nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lokalowych położonych w Ł., przy ul. (...) w ten sposób, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od dnia 1 stycznia 2018 r. powinna wynosić 3 a nie 1 %, podczas gdy w sprawie pozwany nie wykazał, iż doszło do trwałej zmiany przeznaczenia samodzielnych lokali; poprzez ustalenie iż Sąd orzekający w sprawie może gośłownie przyjąć, iż stosowanie stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. było omyłkowe, podczas gdy to znajduje się poza kognicją Sądu orzeka on bowiem jedynie o wysokości stawki obowiązującej od dnia 1 stycznia 2018 r. i nie może czynić ustaleń faktycznych przed dokonaniem wypowiedzenia tym bardziej, iż pozwany nie kwestionował tego stanu faktycznego; naruszenie przepisu art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie w sprawie i przyjęcie, iż nastąpiła trwała zmiana wykorzystania lokali od dnia 1 stycznia 2018 r. podczas gdy przepis ten nie może mieć zastosowania w sprawie. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie, iż od dnia 1 stycznia 2018 r. roczna opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 %, o zasądzenie kosztów procesu, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Okręgowy w pełni podziela tu rozważania dokonane przez Sąd I instancji. Zgodnie z przepisem art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899 z późn. zm.) właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Zgodnie z przepisem art. 72 ust. 1 u.g.n. w związku z art. 67 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości, nieruchomości gruntowej. Stawki te określone zostały w ust. 3 art.72 u.g.n. i wynoszą, między innymi, 1 % ceny za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne i mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową, 3 % ceny za pozostałe nieruchomości gruntowe. Jak stanowi przepis art. 73 ust. 2 cyt. ustawy 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. Z ustaleń faktycznych poczynionych w postępowaniu administracyjnym wynika, że przedmiotowa nieruchomość oddana została powodowej Spółce w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe. Zastosowanie więc do tej nieruchomości może mieć wyłącznie stawka 3 % opłaty rocznej. Wynika to z przepisu art. 72 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zastosowanie innej stawki jest niedopuszczalne. Mamy bowiem do czynienia z nieruchomością stanowiącą własność publiczną a dysponentem nieruchomości jest organ samorządu terytorialnego. Zaskarżony wyrok stanowi de facto konwalidację naruszenia ustawy przez pierwotne ustalenie stawki w wysokości 1%. Wbrew tezie apelacji, to właśnie Sąd upoważniony jest do takiej konwalidacji.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.