

Sygn. akt II C 397/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: sekretarz sądowy P. O.

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i Ł. K.

przeciwko Gminie Ł. - Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), obręb (...), stanowiącego działkę numer (...), o powierzchni 0,1760 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2011 roku na kwotę 1.109 zł (jeden tysiąc sto dziewięć złotych);
2. zasądza od Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. solidarnie na rzecz M. K. i Ł. K. kwotę 745 zł (siedemset czterdzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 397/16

UZASADNIENIE

Powódka E. K. wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę położoną w Ł. przy ulicy (...) w Ł., oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), począwszy od 1 stycznia 2011 roku jest uzasadniona w kwocie 1.109,00 złotych, ustalonej jako iloczyn 1 % wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

W uzasadnieniu wskazano, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości poprzez definitywne zakończenie prowadzenia na niej działalności gospodarczej, co uzasadnia zmianę dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste 3 % na 1 %. Jako stronę pozwaną powódka wskazała Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł..

(pozew -wniosek – w załączonych aktach SKO , odwołanie do SKO k. 5-8, pismo procesowe powódki k. 4)

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz podniósł zarzut braku legitymacji procesowej biernej. Uzasadniając przyjęte stanowisko, pozwany wskazał, iż nie jest właścicielem gruntu, będącego przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie, jak i nie wydał decyzji odmownej w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 51-52, pełnomocnictwo k. 53)

E. K., M. K. oraz Ł. K. wnieśli o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Gminę Ł. – Prezydenta Miasta Ł..

(wniosek k. 58)

Na rozprawie powodowie podtrzymali wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Gminy Ł..

Pełnomocnik pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i wyraził zgodę na wstąpienie Gminy Ł. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego. Na wypadek wezwania Gminy Ł. w charakterze pozwanego pozwany Skarb Państwa wniósł o zwolnienie go od udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

(protokół rozprawy k. 66-67)

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż wbrew twierdzeniom strony powodowej nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Na nieruchomości przy ulicy (...) wybudowany został warsztat rzemieślniczy i dom jednorodzinny. W oparciu o cel na jaki przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana, ustalono stawkę procentową opłaty rocznej w wysokości 3 %. W ocenie pozwanego powódka nie przedstawiła dowodu na okoliczność trwałej zmiany sposobu korzystania z tej nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 71-72 , pełnomocnictwo k. 73)

Postanowieniem z dnia 3 października 2013 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na odstawie art. 174 par 1 pkt 1 k.p.c. z dniem 2 września 2013 rok, z uwagi na śmierć powódki E. K..

(postanowienie k. 81)

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2016 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie z udziałem M. K. i Ł. K. jako następców prawnych E. K..

(postanowienie k. 101)

Na rozprawie w dniu 10 października 2016 roku pełnomocnik pozwanego podniósł, że w przedmiotowej sprawie o trwałości zmiany sposobu korzystania z nieruchomości nie świadczy decyzja o warunkach zabudowy z 24.10.2011 roku, ani zaprzestanie prowadzenia na tej nieruchomości działalności gospodarczej.

Pełnomocnik strony powodowej wskazał, iż z dniem 1 stycznia 2016 roku doszło do zmiany wysokości stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości w wysokości 1 %.

Pozwany okoliczności zmiany stawki opłaty nie kwestionował.

(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 10.10.2016r. k. 111-114)

W toku postępowania strony podtrzymały zaprezentowane stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym (...) położona w Ł., została oddana w użytkowanie wieczyste K. W. w 1/2 części oraz M. i E. mał. K. w 1/2 części, na okres 99 lat, z obowiązkiem zabudowania gruntu domem jednorodzinny i budynkiem warsztatu rzemieślniczego.

(akt notarialny Rep. A nr IV- (...) – w załączonych aktach SKO)

Umową sprzedaży z dnia (...) roku K. W. zbył przysługujący mu udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem 647 położonej w Ł. na rzecz M. i E. małżonków K..

((...) – w załączonych aktach SKO)

E. K. zmarła w dniu 2 września 2013 roku. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli powodowie – M. K. i Ł. K. po 1/2 części każdy z nich.

(postanowienie sygn. akt II Ns 2205/14 k. 85 , odpis skrócony aktu zgonu k. 79)

Pozwana – Gmina Ł. jest właścicielem, a powodowie – M. K. i Ł. K. współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1760 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka o numerze (...), w obrębie (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...).

(okoliczność bezsporna)

Na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. powód M. K. prowadził działalność gospodarczą – autoryzowany serwis samochodów marki M., którą to działalność przejął po ojcu około 1995 roku. Działalność nie przynosiła jednak dochodów. Przez 3 ostatnie lata prowadzenia czynnie działalności gospodarczej, powód prowadził zakład naprawy wszystkich marek samochodowych. Było to mniej więcej do roku 2006. W latach 2006-2007 powód zwolnił wszystkich pracowników, działalność była kontynuowana jedynie w celu rozliczenia i zwrotu podatku VAT. W tym okresie czasu powód wysprzedał maszyny służące do prowadzenia działalności, urządzenia i wyposażenie biura. W maju 2010 roku powód ostatecznie zakończył prowadzenie działalności gospodarczej. W tym samym okresie czasu powód M. K. wypowiedział wiążące go umowy dzierżawy, usunął szyldy reklamowe, a także informacje o godzinach pracy warsztatu. Drobne narzędzia powód pozostawił do własnego, domowego użytku. Sytuacja ta do końca 2015 roku nie uległa zmianie.

(zeznania powoda M. K. z dnia 19 stycznia 2017 roku czas 00:11:03, także protokół rozprawy k. 143-144, zeznania powoda Ł. K. z dnia 19 stycznia 2017 roku czas 00:36:09, także protokół rozprawy k. 144 , zeznania świadka Z. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 10.10.2016r. k. 112-113)

We frontowej części nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. zlokalizowany jest piętrowy dom mieszkalny zajmowany przez powoda Ł. K.. W części tego budynku znajduje się również wyodrębnione pomieszczenie wcześniej wykorzystywane jako biuro na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej i magazyn nowych części samochodowych. W 2010 roku nie było tam już prowadzonego biura, ani magazynu części samochodowych. Pomieszczenie to wtedy już było i jest nadal przystosowane do zamieszkania, była tak wyodrębniona kuchnia, łazienka i toaleta, sypialnia i salon. W 2010 roku stało tam biurko, brak było tak innych mebli wskazujących na prowadzenie biura dla potrzeb działalności gospodarczej.

Na dolnym poziomie tego budynku był warsztat i komora przygotowawcza lakiernicza. Ta część budynku jest co najmniej od 2010 roku wykorzystywana przez powoda M. K. na garaż.

W głębi nieruchomości znajduje się szklarnia, która jest w bardzo złym stanie technicznym, ma powybijane szyby, nadaje się do rozbiórki. Kolejno znajduje się tak dom mieszkalny, w którym mieszka powód M. K., stara metalowa szopa wykorzystywana na potrzeby przechowywania sprzętu ogrodowego oraz pozostałości (bez dachu) innego budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na tej nieruchomości zajmowany przez powoda M. K. wymaga generalnego remontu, a pozostałe zabudowania nadają się do rozbiórki.

(zeznania świadka Z. K. z dnia 10 października 2016 roku czas 00:15:19, także protokół rozprawy k. 112-113, zeznania powoda M. K. z dnia 19 stycznia 2017 roku czas 00:11:03, także protokół rozprawy k. 143-144, zeznania powoda Ł. K. z dnia 19 stycznia 2017 roku czas 00:36:09, także protokół rozprawy k. 144)

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 28 września 2010 roku wykreślono z ewidencji działalności gospodarczej wpis dotyczący działalności prowadzonej przez powoda M. K. pod numerem (...).

(decyzja nr pisma Ł.G.III. (...) -1-992-1- (...) k. 120)

Prezydent Miasta Ł. wydał w dniu 24 października 2011 roku decyzję dotyczącą nieruchomości przy ulicy (...), o warunkach zabudowy, ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku warsztatowego z wydzieloną częścią mieszkalną na budynek mieszkalny jednorodzinny, dwumieszkaniowy oraz zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego (numer 2) na mieszkanie jednorodzinne.

(decyzja nr (...) o warunkach zabudowy k. 63-65)

Pozwany zlecił przeprowadzenie oględzin nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), podczas których w dniu 14 marca 2013 roku stwierdzono, iż na nieruchomości zaprzestano prowadzenia działalności gospodarczej. Budynki oznaczone w ewidencji gruntów jako inne niemieszkalne kwalifikują się do rozbiórki.

(protokół oględzin nieruchomości k. 97, 153)

Wartość przedmiotowego gruntu w 2011 roku wynosiła 110 900 złotych.

(okoliczność bezsporna)

Wnioskiem z dnia 16 grudnia 2010 roku E. K. wystąpiła do Prezydenta Miasta Ł. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...).

(wniosek – załączone akta SKO)

Oświadczeniem z dnia 23 maja 2011 roku Prezydent Miasta Ł. odmówił zmiany stawki procentowej z 3 % na 1 % opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, z uwagi na brak spełnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

(oświadczenie Prezydenta Miasta Ł. (...). (...).6. (...).2011 – załączone akta SKO)

E. K. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. zaskarżając oświadczenie Prezydenta Miasta Ł. z dnia 23 maja 2011 roku, w którym odmówiono zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) z 3 % na 1 % stawki. Żądanie zmiany stawki uzasadniała trwałą zmianą sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

(odwołanie do SKO k. 5-8)

Samorządowej Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 20 października 2011 roku, sygnatura akt SKO 3713/2011 oddaliło wniosek E. K. dotyczący odmowy zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...).

(orzeczenie SKO – załączone akta SKO)

Wypowiedzeniem z dnia 31 marca 2016 roku Prezydenta Miasta Ł. zmienił dotychczasową 3 % stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) i ustalił nową 1 % stawkę opłaty.

(wypowiedzenie (...). (...).3.8.2016 k. 94-96, 146-148)

W dniu 28 listopada 2011 roku E. K., Ł. K., M. K. złożyli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 października 2011 roku.

(sprzeciw – załączone akta SKO, także k. 60-62)

Powyższy stan faktyczny częściowo posiadał charakter bezsporny, a w pozostałym zakresie został ustalony w oparciu o wymienione dowody z dokumentów, w tym zgromadzone w aktach administracyjnych, a ponadto w oparciu o zeznania świadka Z. K. i zeznania złożone przez powodów.

Treść dokumentów zgromadzonych w aktach nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wobec czego Sąd uznał zgromadzone dokumenty za wiarygodne. Sąd przydał moc dowodu zeznaniom świadka Z. K., uznając je za wiarygodne. Zeznania powodów ocenił jako korelujące z pozostałym materiałem dowodowym, logiczne, szczerze i spójne.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie domagali się ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), w obrębie (...), - w wysokości 1 % od 1 stycznia 2011 roku w miejsce stawki procentowej w dotychczasowej wysokości wynoszącej 3 %. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...). Swoje żądanie powodowie uzasadniali trwałą zmianą sposobu wykorzystywania nieruchomości. Powodowie argumentowali, że zakończono prowadzenie działalności gospodarczej na tej nieruchomości formalnie w 2010 r., a faktycznie nawet kilka lat wcześniej. W 2010 roku definitywnie doszło do wyprzedania urządzeń i maszyn, wypowiedzenia umowy dzierżawy, usunięcia szyldów i reklam. Od tego momentu nieruchomość była wykorzystywana wyłącznie w celach mieszkaniowych.

Zgodnie z treścią art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: u.g.n.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Stosownie do art. 81 ust. 1 powołanej ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do samorządowego kolegium odwoławczego. W tej sytuacji odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 77-80. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym (art. 81 ust. 2 u.g.n.).

Przepis art. 80 ust. 1 u.g.n. stanowi, iż od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W takim przypadku wniosek o zmianę wysokości opłaty rocznej zastępuje pozew. Podkreślić należy, że w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, zaskarżone orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Mając na względzie treść powołanych regulacji w pierwszym rzędzie wypada wskazać, iż przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie jest żądanie strony powodowej określone we wniosku z 16 grudnia 2010, który zastępuje pozew.

We wniosku tym strona powodowa domagała się zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości. Działka ta bowiem była wykorzystywana już tylko do celów mieszkaniowych.

W odpowiedzi na złożony wniosek Prezydent Miasta Ł. odmówił powodom zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej powołując się na brak dokonania zmiany stanu faktycznego w zakresie przeznaczenia i zabudowy gruntu. W następstwie powyższego, strona powodowa złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł., które orzeczeniem z dnia 20 października 2011 roku oddaliło wniosek strony powodowej, dzieląc argumentację Prezydenta Miasta Ł., iż nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania przez powodów ze spornej nieruchomości. Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona powodowa złożyła sprzeciw, wnosząc o ustalenie, że odmowa przez Prezydenta Miasta Ł. zmiany stawki procentowej rocznej była nieuzasadniona oraz o ustalenie od dnia 1 stycznia 2011 r. zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) ze stawki w wysokości 3% na stawkę w wysokości 1%.

Zgodnie z art. 71 ust. u.g.n., za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W myśl przepisów powołanej ustawy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość tej stawki jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n.). Stawka procentowa opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w przypadku nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny, a wobec nieruchomości niewymienionych w przepisie określającym obniżone stawki - 3 % ceny (art. 72 ust. 3 u.g.n.).

Przesłanki i tryb zmiany wysokości stawki procentowej zostały sformułowane w art. 73 u.g.n. W ustępie 2 tego artykułu wskazano, że 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, a przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb przewidziany w art. 78 - 81 ustawy. Art. 81 ust. 1 u.g.n. stanowi, że użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (zmiany stawki procentowej opłaty rocznej).

Powodowie wnosząc o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na poziomie 1 % powołali się na okoliczność wyrażoną w art. 73 ust. 2 u.g.n., a to trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w umowie z dnia 19 października 1977 roku o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste zostało wyraźnie wyartykułowane jakiego rodzaju obiekty współużytkownicy wieczystości zobowiązują się wnieść na tej nieruchomości - dom jednorodzinny i budynek warsztatu rzemieślniczego.

Przez lata prowadzenia działalności gospodarczej na tej nieruchomości wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - oznaczano na poziomie 3 %, a zatem na poziomie właściwym dla gruntów przeznaczonych na inne cele aniżeli wymienione w art. 72 ust. 3 u.g.n. Zatem pomimo, że w umowie brak było wyraźnego oznaczenia celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, strony określiły przeznaczenie nieruchomości a przez to i cel jej oddania w wieczyste użytkowanie w sposób pośredni - poprzez odwołanie do rodzaju obiektów jakie mają zostać przez współużytkowników wzniesione.

Dokonując oceny zaistnienia przesłanek art. 73 ust. 2 u.g.n., a to trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości a przez to celu jej oddania w wieczyste użytkowanie, należy zauważyć, że przepisy prawa nie formułują kryteriów, za pomocą których możliwe jest przeprowadzenie wskazanej oceny i weryfikacja czy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu. Powoływanie się wobec tego w odpowiedzi na pozew przez pełnomocnika strony pozwanej na fakt, iż przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu występują jedynie w sytuacji: a) gdy zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nastąpi w związku z wejściem w życie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, b) wydania prawomocnej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, wydania decyzji o warunkach zabudowy, nie jest uprawnione.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie, w całej rozciągłości podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 22 marca 2012 r. (IV CSK 333/11, OSNC 2012/11/132, Biul.SN 2012/6/13). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wskazał, iż nie istnieje jedno formalne kryterium przy pomocy, którego można przesądzić, o tym że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. Z art. 72 ust. 2 pkt 4 u.g.n. wynika, że zmniejszona 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić biorąc pod uwagę zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości jak i okoliczności faktyczne, przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych, odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego, może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne. W ocenie Sądu Najwyższego samo przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie. Skoro zatem grunt niewątpliwie jest już wykorzystywany jedynie na cele mieszkaniowe, gdyż wznoszony jest na nim budynek mieszkalny, a nic nie wskazuje na to, że stan ten w najbliższym czasie ulegnie zmianie, to odmowa przyznania użytkownikowi wieczystemu za rok, w którym taki stan stwierdzono opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% nie znajduje żadnych podstaw prawnych (por. uzasadnienie powołanego powyżej orzeczenia).

Z kolei w wyroku z dnia 6 listopada 2009 roku (I CSK 109/09, publ. L.), Sąd Najwyższy wskazał, że przy dokonywanej ocenie decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego zaś względy o charakterze formalnym np. decyzje administracyjne, zezwolenia na budowę, stanowią wyłącznie jeden z elementów mogących ułatwić weryfikację zastanego stanu rzeczy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy zdaniem Sądu można przyjąć, iż już w 2010 r. doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), której użytkownikami wieczystymi są powodowie.

O nastąpieniu trwałej zmiany sposobu korzystania ze spornego gruntu zdaniem Sądu świadczy fakt zaprzestania przez stronę powodową prowadzenia na tej nieruchomości działalności gospodarczej, uzyskania przez stronę powodową decyzji o wykreśleniu z ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej na tej nieruchomości przez powoda M. K., a także decyzji o warunkach zabudowy. W oparciu o decyzję o warunkach zabudowy określono warunki przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku warsztatowego z wydzieloną częścią mieszkalną na budynek mieszkalny jednorodzinny, dwumieszkaniowy. Jak wynika z przedłożonej przez powodów dokumentacji zdjęciowej, a także z zeznań świadka Z. K. oraz z dowodu z zeznań stron ograniczonego do przesłuchania powodów - od 2010 roku zaprzestano definitywnie prowadzenia wszelkiej działalności gospodarczej na tej nieruchomości, sprzedano wszelkie maszyny, urządzenia, usunięto banery reklamowe i szyldy, wypowiedziano umowy dzierżawy, a także – kilka lat wcześniej - zwolniono pracowników warsztatu samochodowego. Budynki służące wcześniej do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci szklarni, dawnej przebieralni i blacharni już w 2010 roku nadawały się do rozbiórki. Budynki mieszkalne zlokalizowane na tej nieruchomości nadawały się do gruntownego remontu. Stan techniczny zabudowań na nieruchomości obrazuje dokumentacja zdjęciowa złożona przez stronę powodową, a z zeznań świadka Z. K. oraz z zeznań powodów wynika, że już w 2010 roku ich stan był praktycznie identyczny. Nie pozwalał on na przyjęcie, że na nieruchomości jest prowadzona działalność gospodarcza w postaci warsztatu mechanicznego.

Wymienione powyżej okoliczności, w ocenie Sądu pozwalają uznać, iż w realiach przedmiotowej sprawy mamy do czynienia z trwałą zmianą sposobu korzystania z gruntu, o której mowa w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oddana stronie powodowej w użytkowanie wieczyste działka gruntu, pierwotnie na cele mieszkalne oraz prowadzenia warsztatu rzemieślniczego, na skutek działań użytkowników wieczystych, przekwalifikowana została w sensie faktycznym (poprzez zakończenie prowadzenia działalności gospodarczej) w teren, wykorzystywany wyłącznie do celów mieszkaniowych. W świetle powołanych faktów, zdaniem Sądu nieuprawnione jest stanowisko strony pozwanej, wedle którego powodowie nie udowodnili trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. O trwałości zmian w sposobie korzystania z nieruchomości przez stronę powodową, jak już wielokrotnie wskazywano, świadczy już bowiem fakt wykreślenie działalności powoda M. K. z ewidencji działalności gospodarczej, wyzbycie się wszelkich urządzeń, maszyn, szyldów i banerów reklamowych, a także przekształcenie przestrzeni dotychczas wykorzystywanej jako biuro, magazyn części oraz warsztat, na pomieszczenia o przeznaczeniu mieszkalnym.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, że już w 2010r. nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zmiana ta posiada charakter trwały. W ocenie Sądu uzasadnia to zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Powodowie wnosili o orzeczenie o zmianie stawki procentowej od daty 1 stycznia 2011 roku, a Sąd uznał, że w dacie tej zmiana sposobu korzystania z nieruchomości a przez to celu jej oddania w użytkowanie wieczyste, posiadała charakter trwały. Na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 2 u.g.n., Sąd uznał żądanie pozwu za uzasadnione.

Jednocześnie nadmienić wypada, iż zasadność zmiany dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości dostrzegł pozwany wypowiadając obowiązującą dotychczas 3 % stawkę i ustalając nową w wysokości 1 % od dnia 1 stycznia 2016 roku. Dziwi zatem stanowisko reprezentowane przez stronę pozwaną w niniejszym postępowaniu, konsekwentnie negujące zaistnienie przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania przez powodów ze spornej nieruchomości, skoro stan faktyczny, który był podstawą do wypowiedzenia decyzją z dnia 31 marca 2016 roku dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste był niezmienny od 2010 roku, kiedy to powodowie po raz pierwszy zwrócili się do pozwanego z wnioskiem o zmianę tej stawki.

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na 2011 roku nie była między stronami sporna i wynosi 110 900 złotych. W oparciu o tą wartość Sąd ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, przy uwzględnieniu ustalonej nowej stawki procentowej.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości, ustalając w pkt. 1 sentencji wyroku, iż od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), obręb(...), przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi 1 109 złotych.

O kosztach procesu (pkt 2 sentencji wyroku) Sąd orzekł w oparciu art. 98 k.p.c. Powodowie wygrali proces w całości, a na poniesione przez nich koszty procesu złożyła się kwota 111 zł uiszczona tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 34 złotych tytułem opłat skarbowych od udzielonych przez powodów pełnomocnictw i kwota 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.