

Sygn. akt I C 871/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...). P. we W.

przeciwko G. W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 180zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 871/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22.05.2012r. złożonym w (...)we W.w dniu 25.05.2012r. strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...)we W.domagała się ustalenia, że dokonana przez (...) W.pismem z dnia 19.04.2012r. odmowa zmiany wysokości stawki procentowej z 3% na 1% opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej we W.przy ul. (...). K. D., oznaczonej jako działka nr (...), obręb Plac (...), jest nieuzasadniona. Strona powodowa wskazała, iż nastąpiła zmiana sposobu korzystania z powyższej nieruchomości, stanowi ona wąski pas nieurządzonej zieleni, który przylega bezpośrednio do zespołu garażowego, przez co służy do wewnętrznej komunikacji osiedlowej w tym rejonie i korzystają z niej mieszkańcy pobliskich bloków mieszkalnych. Według strony powodowej taki sposób korzystania z działki przemawia za przyjęciem, iż nieruchomość spełnia cele mieszkaniowe, przeznaczona jest bowiem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, wobec czego na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla tej nieruchomości winna wynosić 1%.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana przyznała, że w dniu 19.04.2012r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...)we W.wystąpiła o zmianę stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), która powstała z podziału działki nr (...). W związku z odmową zmiany tej stawki strona powodowa odwołała się do (...)(...), które oddaliło wniosek, uznając, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Strona pozwana podniosła, iż w dniu 17.12.2009r. została wypowiedziana stronie powodowej wysokość stawki procentowej opłaty dotyczącej ówczesnej działki nr (...), co wynikało z faktu, iż działka ta zabudowana była zespołem garaży, a więc nie był na niej

realizowany cel mieszkaniowy, a od tego wypowiedzenia strona powodowa się nie odwołała. Nadto strona pozwana zarzuciła, iż w trakcie wizji przeprowadzonej w dniu 09.01.2012r. na okoliczność ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości, stwierdzono, że stanowi ona wąski pas nieurządzonej zieleni, która przylega bezpośrednio do zespołu garażowego. Wykorzystywanie nieruchomości pod zieleń osiedlową nie uzasadnia - zdaniem strony pozwanej - zastosowania preferencyjnej stawki opłaty rocznej w wysokości 1%.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją nr (...)we W.nr (...)na wniosek strony powodowej został zatwierdzony podział nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...). K. D., oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu 14/6, AM 2, o powierzchni 0,0368 ha, będącej własnością (...)W., a znajdującej się w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, w wyniku którego powstały następujące działki gruntu:

- działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0156 ha,
- działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0160 ha,
- działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0052 ha.

W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż działka nr (...) zabudowana jest budynkiem transportu, działka nr (...) przeznaczona jest na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości, stanowiącej drogę wewnętrzną, a działka nr (...) na poprawę warunków zagospodarowania działki nr (...).

Dowód: decyzja nr (...)we W.z dnia 12.07.2011r. - k. 7 - 8 akt przesłanych przez (...).

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...)we W.jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej we W.przy Placu (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0,0052 ha. Właścicielem nieruchomości gruntowej jest strona pozwana (...) W.. - okoliczności niesporne.

Pismem z dnia 15.07.2011r. strona powodowa wniosła o dokonanie przeliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w związku z podziałem działki gruntu 14/6 i faktem, że poza działką nr (...) pozostałe działki są niezabudowane, a więc zmienił się sposób korzystania z tych nieruchomości.

Dowód: pismo z dnia 15.07.2011r. - k. 6 akt przesłanych przez (...).

Następnie w piśmie z dnia 11.01.2012r. strona powodowa wskazała, iż działka nr (...) stanowi tylną część uprzedniej działki nr (...)i (...)zamierza podjąć działania mające na celu zbycie lub zrzeczenie się jej jako nie nadającej się do jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania.

W trakcie wizji lokalnej, która miała miejsce dnia 09.01.2012r, stwierdzono, że działka nr (...) stanowi nieużytek porośnięty krzewami i ogrodzony metalową siatką.

W odpowiedzi na wniosek strony powodowej o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, strona pozwana ostatecznie pismem z dnia 19.04.2012r. odmówiła jej zmiany, wskazując, iż pismem z dnia 17.12.2009r. Prezydent W. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową 1% wysokości stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i zaferował stawkę 3%, przyjmując, iż nieruchomość jest zabudowana budynkiem garażowym. Stawka ta nie została zakwestionowana przez stronę powodową i zaczęła ona obowiązywać z dniem 01.01.2010r. Strona pozwana stwierdziła, że aktualny sposób korzystania z nieruchomości nie spełnia przesłanek do zastosowania preferencyjnych stawek. Pismo to doręczono stronie powodowej dnia 24.04.2012r.

Dowód: protokół z wizji lokalnej z dnia 09.01.2012r. wraz ze zdjęciami – k. 18 - 26 akt przesłanych przez SKO,

pismo z 11.01.2012r. - k. 15 akt przesłanych przez (...),

pismo strony pozwanej z dnia 19.04.2012r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 30 - 31 akt przesłanych przez (...).

Uprzednio pismem z dnia 17.12.2009r. (...) W. wypowiedział stronie powodowej dotychczasową 1%-ową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działki nr (...), obręb Plac (...), oferując nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, wynoszącą 3% ceny nieruchomości gruntowej. Nowa wysokość stawki obowiązywać miała od dnia 1.01.2010r. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że w umowie z dnia 20.02.1975r, którą ustanowiono użytkowanie wieczyste, nieruchomość zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była pod budowę domów mieszkalnych. Wskazano, iż w trakcie wizji lokalnej dnia 16.12.2009r. ustalono, iż działka ta zabudowana jest zespołem garaży, nastąpiła zatem trwała zmiana korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Odpis pisma doręczono stronie powodowej dnia 22.12.2009r.

Dowód: wypowiedzenie z dnia 17.12.2009r. - k. 45 - 46,

potwierdzenie odbioru ww pisma - k. 47.

W piśmie z dnia 19.04.2012r. strona pozwana ustaliła, że w związku z podziałem działki gruntu nr (...) powstała m.in. nieruchomość oznaczona jako działka nr (...), dla której opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, począwszy od 2012r. wynosi 2214zł 76gr, co stanowi 3% ceny tej nieruchomości. Pismo to doręczono stronie powodowej dnia 26.04.2012r.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 19.04.2012r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 28 - 29 akt przesłanych przez (...).

W dniu 25.05.2012r. strona powodowa wniosła o ustalenie, że dokonana przez (...) W. pismem z dnia 19.04.2012r. odmowa zmiany wysokości stawki procentowej z 3% na 1% opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...), obręb Plac (...), jest nieuzasadniona. Wskazała, iż nastąpiła zmiana sposobu korzystania z powyższej nieruchomości, stanowi ona wąski pas nieurządzonej zieleni, który przylega bezpośrednio do zespołu garażowego, przez co służy do wewnętrznej komunikacji osiedlowej w tym rejonie i korzystają z niej mieszkańcy pobliskich bloków mieszkalnych. Taki sposób korzystania z działki - zdaniem strony powodowej - przemawiał za przyjęciem, iż nieruchomość ta spełnia cele mieszkaniowe, przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, wobec czego na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla tej nieruchomości wynosić powinna 1%.

Dowód: wniosek z dnia 22.05.2012r. - k. 12 - 14.

Orzeczeniem z dnia 05.07.2012r. wydanym w sprawie o sygn. (...)4114/475/12 (...) we W. oddaliło wniosek strony powodowej, wskazując, że niezasadne jest stanowisko, iż powyższa nieruchomość jest wykorzystywana na realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Stanowi ona bowiem niewielką nieforemną działkę o powierzchni zaledwie 52 m², która jest zarośnięta nieurządzoną zielenią, a wykorzystanie działki pod zielenią osiedlową nie uzasadnia zastosowania 1% stawki opłaty. Odpis orzeczenia doręczono pełnomocnikowi strony powodowej dnia 19.07.2012r.

Dowód: orzeczenie (...)we W. z dnia 05.07.2012r. wraz z dowodem doręczenia - k. 7 - 10.

Pismem z dnia 19.07.2012r, wniesionym do (...)dnia 24.07.2012r. strona powodowa złożyła sprzeciw od tego orzeczenia.

Dowód: sprzeciw z dnia 19.07.2012r. - k 3 - 4.

W rejestrze gruntów wskazano, iż działka nr (...), położona jest na terenach mieszkaniowych (B). Tak też opisana była uprzednio działka nr (...). Także w księdze wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości nr (...), wskazano, że teren ten to teren mieszkalny.

Dowód: wydruki z rejestru gruntów - k. 3, 16 akt przesłanych przez (...),

odpis z księgi wieczystej nr (...)- k. 11 - 13 akt przesłanych przez (...).

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył tego, czy w związku z dokonaniem podziałem działki nr (...) doszło do trwałej zmiany przeznaczenia gruntu, uzasadniającej zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W myśl art. 73 ust. 2 i art. 78 - 81 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może żądać zmiany powyższej stawki przez jej obniżenie, jeżeli nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa wniosła o obniżenie tej stawki do 1%, a zatem o zastosowanie stawki preferencyjnej. Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt 4 preferencyjną jednoprocenową stawką opłat rocznych objęte są m.in. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych.

W niniejszej sprawie działka nr 14/6, z której wyodrębniono następnie działkę nr (...), oddana została w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, tj. pod budowę domów mieszkalnych. Następnie jednak po ustaleniu, iż nieruchomość ta zabudowana jest zespołem garażowym, (...)W.pismem z dnia 17.12.2009r. wypowiedział stronie powodowej dotychczasową 1%-ową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działki nr (...), oferując nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, wynoszącą 3% ceny nieruchomości gruntowej, wskazując, iż skoro działka ta zabudowana jest zespołem garaży, to nastąpiła trwała zmiana korzystania z niej, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Odpis tego pisma doręczono stronie powodowej dnia 22.12.2009r, a ta nie złożyła wniosku do (...) o ustalenie, iż podwyższenie stawki opłaty rocznej było nieuzasadnione. Strony obowiązują zatem stawka 3% opłaty, ustalona na skutek trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. W tych okolicznościach, to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, iż w związku z podziałem działki nr (...), doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z części tej działki, będącej obecnie odrębną nieruchomością, oznaczoną jako działka nr (...). Ciężar dowodu, że istniały przesłanki do zmiany wysokości ww stawki, spoczywa bowiem w myśl art. 81 ust. 2 w związku z art. 73 ust. 2 u.g.n. na użytkowniku wieczystym.

Zdaniem Sądu okoliczność, iż działka nr (...)została podzielona nie przesądza jeszcze o trwałej zmianie sposobu korzystania z wydzielonej z niej działki nr (...). Strona powodowa nie wykazała bowiem, by po podziale nieruchomości zmienił się sposób korzystania z tej części gruntu. Grunt ten obejmuje przy tym wąski pas nieużytku, porośnięty krzewami i ogrodzony metalową siatką. Nie sposób zatem przyjąć, by nieruchomość ta wykorzystywana była na cele mieszkaniowe. Strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie złożyła żadnych wniosków dowodowych celem wykazania, by działka nr (...)w istocie była wykorzystywana na cele infrastruktury technicznej i tym samym realizowała cel mieszkaniowy. Ze zdjęć tej działki, znajdujących się w aktach przesłanych przez (...), wynika, iż obejmuje ona ogrodzony nieużytek porośnięta zielenią o powierzchni 52 m² (k. 18 i 18 verte ww akt). Trudno uznać, by taki wygląd działki uzasadniał przyjęcie, iż w jakikolwiek sposób korzysta się z niej na cele mieszkaniowe, a zwłaszcza, by służyła ona „wewnętrznej komunikacji osiedlowej” i stanowiła istotny szlak komunikacyjny, umożliwiający korzystanie z garaży, na tyłach których znajduje się ten pas gruntu. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej, iż nieruchomość ta znajduje się na terenach mieszkaniowych nie przesądza o obecnym sposobie korzystania z niej, zwłaszcza, iż skutecznie pismem z dnia 17.12.2009r. wypowiedziano stronie powodowej dotychczasową 1%-ową stawkę opłaty rocznej.

Zauważyć nadto należy, iż strona powodowa wniosek skierowany do (...)złożyła dnia 25.05.2012r, a odpis pisma (...) W., którym odmówiono zmiany stawki procentowej opłaty rocznej doręczono jej dnia 24.04.2012r. Wniosek w świetle art. 78 ust. 2 w związku z art. 73 ust. 2 u.g.n. uznać należało zatem za spóźniony. Już choćby z tej przyczyny powództwo powinno zostać oddalone.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 72 ust. 3, art. 73 ust. 2 i art. 78 - 81 powołanej ustawy Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc. Zasądzona od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwota 180zł stanowi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego.