

Sygn. akt I C 23/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 lipca 2018r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : Sędzia Sądu Rejonowego Anita Wolska

Protokolant : Klaudia Czech

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 czerwca 2018r. w S.

sprawy z powództwa **A. B.**

przeciwko **Gminie M. S. – Prezydent Miasta S.**

o ustalenie

I. ustala, że wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w S. na Osiedlu (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) począwszy od dnia 01 stycznia 2016r. wynosi 1(jeden) %.

II. zasądza od pozwanego Gminy M. S. - Prezydent Miasta S. na rzecz powódki A. B. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 23/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 27 stycznia 2015r. złożonym Prezydentowi Miasta S. A. B. wniosła o zmianę z 3% na 1% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej na Osiedlu (...) w S.. Powódka w uzasadnieniu wniosku wskazała, iż nieruchomość ta jest trwale użytkowana na cele mieszkaniowe. Podkreśliła, że pod tym adresem od 25 sierpnia 2014 r. zameldowane są 4 osoby i jest to jedyna nieruchomość przez nich zamieszkała.

Pismem z dnia 18 lutego 2015r. Prezydent Miasta S. odmówił dokonania zmiany dotychczasowej stawki procentowej, stwierdzając, iż zgodnie z art. 72 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Wskazał, że na podstawie umowy z dnia 8 sierpnia 1989r.rep. A nr 3688/1989 poprzedni użytkownik wieczysty nabył prawo użytkowania wieczystego tej działki celem wzniesienia domu letniskowego wolnostojącego i zobowiązany został do uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości 3 % wartości gruntu. Wskazał, że mimo zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zmiana wysokości opłaty rocznej poprzez obniżenie jej do poziomu przyjętego dla nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe nie jest zgodna z treścią przepisu art. 73 ust 2 wyżej wskazanej ustawy. Wskazał iż, pomimo, że rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości jest kluczowym wyznacznikiem ustalenia wysokości opłaty, to nie jest to kryterium wyłączne, bowiem nie można zapominać, iż na wieczystych użytkownikach spoczywa obowiązek

dopełnienia wszystkich prawnych wymogów, pozwalających na zmianę sposobu zagospodarowania gruntu. Dopiero te dwie przesłanki pozwalają przyjąć, że zmiana sposobu korzystania wpływa na cel oddanie nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Dodał, iż zmiana sposobu użytkowania wymaga akceptacji właściciela nieruchomości gruntowej albo też powinna prowadzić do rozwiązania umowy o użytkowanie wieczyste. Wskazał również, że budynki, które powstały jako budynki letniskowe i miały zgodnie z umową pełnić taką funkcję, nie korzystają z preferencyjnej stawki przewidzianej w ustawie dla nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Fakt zameldowania w budynku nie świadczy o przeznaczeniu bądź rodzaju zabudowy nieruchomości a zakres postępowania organu dokonującego zameldowania obejmuje tylko dokonanie czynności materialno-technicznej (zameldowania), mającej deklaratoryjny charakter. Ewidencja ludności służy zbieraniu informacji w zakresie danych o miejscu zamieszkania i pobytu osób, a więc rejestracji stanu faktycznego, a nie stanu prawnego i nie jest formą kontroli nad legalnością zamieszkiwania i pobytu.

W dniu 9 marca 2015r. A. B. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. odwołanie wraz wnioskiem o ustalenie, że wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w wysokości 3 % jest nieprawidłowa i powinna wynosić 1 %, a kwota opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu powinna wynosić 663 zł. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że działka gruntu służy całorocznie potrzebom mieszkaniowym jej czteroosobowej rodziny. W treści wniosku zaznaczyła, że na spornej nieruchomości zamieszkują wraz z całą rodziną, są tam zameldowani i poza tą nieruchomością nie posiadają żadnego innego lokalu mogącego zaspokajać ich potrzeby mieszkalne.

W wyniku rozpoznania powyższego odwołania orzeczeniem z dnia 3 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.W.M. (...) uznało wniosek powódki za zasadny i zmieniło z dniem 1 stycznia 2016 r. stawkę z 3% na 1% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej na Osiedlu (...) w S..

Pozwana Gmina M. S. złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W wyniku czego został on przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. do tut. Sądu z informacją, iż wniesiony w terminie sprzeciw powoduje utratę mocy zaskarżonego orzeczenia, a wniosek użytkownika wieczystego złożony do kolegium zastępuje pozew.

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 sierpnia 2017r. (k.76-77) Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że sporna nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste pierwotnemu wieczystemu użytkownikowi t.j. janowi W., jako nieruchomość przeznaczona na cele rekreacyjne i nigdy nie doszło do zmiany przeznaczenia tej nieruchomości gruntowej. Gmina M. S. zakwestionowała wiarygodność i prawdziwość złożonego do akt oświadczenia osób trzecich oraz okoliczność jakoby zaklasyfikowanie budynku jako budynku mieszkalnego w ewidencji budynków automatycznie miało przesądzać o pełnieniu takiej funkcji. Wskazała, że już przed datą zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste budynek był określany jako budynek mieszkalny, pomimo czego jednak pierwotny użytkownik wieczysty wyraził zgodę na to, by w umowie użytkowania wieczystego określono funkcje budynku jako letniskową, co nie oznacza, że nie mógł on pełnić funkcji mieszkalnej. Tym samym jego przeznaczenie od daty zawarcia przedmiotowej umowy nie zmieniło się, a o zmianie charakteru nie może przesądzać sama okoliczność jego rozbudowy. Strona pozwana podważyła również okoliczność jakoby zameldowanie się powódki i jej rodziny na spornej nieruchomości automatycznie miało świadczyć o faktycznym ich zamieszkiwaniu. Nadto wskazano, iż zgodnie z umową darowizny z dnia 19 sierpnia 2014r. rep. A Nr 2718/2014 powódka świadoma była, iż nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz że nieruchomość oznaczona jest symbolem Bz- t.j. tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Pomimo tego, że w księdze wieczystej nieruchomość budynkowa oznaczono jako „mieszkaniową” nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości gruntowej. W dalszym ciągu była i jest ona przeznaczona na te same cele i nie miała zaspokajać celów mieszkaniowych. Podniesiono, iż zmiana stawki procentowej opłaty rocznej na 1 % doprowadzi do sytuacji, w której nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na cele rekreacyjno-wypoczynkowe wykorzystywana będzie na inny cel, co nie zasługuje na aprobatę.

W piśmie z dnia 16 lutego 2018r. (k.115-117) powódka sprecyzowała roszczenie wnosząc o zmianę z dniem 01 stycznia 2016r. stawki procentowej z 3 % na 1 % opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...),

położonej w S. na Osiedlu (...) i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podtrzymano dotychczasową argumentację, iż aktualnie powódka wraz z rodziną wykorzystuje sporna nieruchomość do celów mieszkalnych i jest ona jedyną, co do której ma tytuł prawny i w której zaspakają swoje potrzeby mieszkaniowe. Zaakcentowano, iż pierwotny wieczysty użytkownik nabył przedmiotowe prawo celem wzniesienia domu letniskowego, wolnostojącego, a o ile istniały jakiegokolwiek zabudowania to uległy one anihilacji, a on wznosił na nowo budynek letniskowy, którego dach pokrył eternitem i stale tam nie zamieszkiwał a jedynie okazjonalnie. Natomiast sam zamieszkiwał w mieszkaniu przy ul. (...). Już po jego śmierci t.j. w 2012r. dokonano zaś rozbudowy na cele mieszkaniowe. Zaakcentowano również, iż zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 19 maja 2010r. I CSK 591/09 cel mieszkaniowy ma wynikać z bieżącego mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu i trudno zgodzić się ze stanowiskiem strony przeciwnej jakoby oprócz zmiany sposobu korzystania konieczne było także dopełnienie jakichkolwiek formalnych (prawnych) wymogów, które pozwalałyby na zmianę sposobu zagospodarowania gruntu albowiem nie wynika to z literalnego brzmienia przepisu art. 73 ust.2. Natomiast z orzeczenia NSA W (...) z dnia 19 lutego 2008r. (...) wynika, iż do zakwalifikowania budynku do kategorii budynków mieszkalnych jednym z najistotniejszych kryteriów jest posiadanie budynku w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Nadto aprobatą pozwanego na zamieszkiwanie powódki i jej rodziny przejawia się w zameldowaniu pod tym adresem i stosowne wpisy w księdze wieczystej. Trudno w takim stanie rzeczy przyjąć za słuszne jej twierdzenia, iż w przedmiotowej nieruchomości nie są realizowane cele mieszkaniowe.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego z dnia 08 sierpnia 1989 r. J. W. nabył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), położonej na ul. (...) w S. o powierzchni 408 m² stanowiącej własność Skarbu Państwa. Zgodnie z treścią § 7 umowy działka oddana została w wieczyste użytkowanie celem wzniesienia na niej domu letniskowego, wolnostojącego, a w myśl § 6 umowy został zobowiązany do uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowe gruntu w kwocie 3% wartości gruntu.

J. W. zawarł umowę o ustanowienie użytkowania wieczystego celem wniesienia na niej wolnostojącego domu letniskowego w konsekwencji czego, na działce tej wznosił altankę, a nieruchomość gruntową wykorzystywał do celów rekreacyjnych. Zamieszkiwał zaś faktycznie do śmierci w mieszkaniu przy ul. (...) w S..

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa na podstawie decyzji Wojewody z dnia 30 lipca 1993r. znak: (...)n.10- (...) została nabyta nieodpłatnie na własność przez Miasto S. z mocy prawa.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie III Wydziału Cywilnego z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt III Ns 1078/08 spadek po zmarłym w dniu 22 lutego 2008r. J. W. nabyła wprost córka E. P. (1) w całości.

Na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego decyzją z dnia 31 lipca 2009r. po nabyciu spadku po ojcu E. P. (1) dokonała rozbudowy budynku i adaptacji go dla celów mieszkalnych.

W drodze umowy darowizny w dniu 19 sierpnia 2014 r. (Rep. A Nr 2718/2014) E. P. (2) darowała córce A. B. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej nr 6, położonej na Osiedlu (...) w S. oraz prawo własności pobudowanego na tej nieruchomości stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 80,00 m², dla którego Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o nr (...).

A. B. wraz z mężem i dwójką dzieci wykorzystują działkę gruntu nr (...) położoną na Osiedlu (...) w S. całorocznie na cele mieszkaniowe i są tam zameldowani. Powódka ponosi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości stanowiącej 3% wartości działki.

Pismem z dnia 27 stycznia 2015 r. A. B. zwróciła się do Prezydenta Miasta S. z prośbą o zmianę sposobu naliczania wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) z obrębu 25 P. położonej na Osiedlu (...) w S. z 3% na 1%. W piśmie tym wskazała, że zamieszkuje pod tym adresem wraz ze swoją rodziną i jest to jedyna nieruchomość przez nich zamieszkała. W odpowiedzi na wniosek pismem z dnia 18 lutego 2015 r. Prezydent Miasta S. odmówił dokonania zmiany dotychczasowej stawki procentowej.

Pismem z dnia 9 marca 2015 r. A. B. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że wysokość procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinna wynosić 1 %. W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 3 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.W.M. (...) uznało wniosek powódki za zasadny i zmieniło z dniem 1 stycznia 2016 r. stawkę z 3% na 1% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej na Osiedlu (...) w S..

Gmina M. S. nie zgodziła się z rozstrzygnięciem Samorządowego Kolegium Odwoławczego i wniosła skutecznie sprzeciw.

Dowód :

- **umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego z 08.08.1989r. Rep.A Nr 3688/1989r. w aktach SKO,k.97–98v,**
- **decyzja z dnia 21.04.1989r. w aktach SKO,k.80-83,**
- **zaświadczenie z 5.01.1989r. k.79,**
- **decyzja z dnia 30.07.1993r. w aktach SKO,**
- **informacja z 16.03.2015r. w aktach SKO,**
- **zawiadomienie o zakończeniu budowy złożone 14.08.2012r. k.31-31v,**
- **kopia umowy darowizny z dnia 19.08.2014r. Rep. A Nr 2718/2014 k.42-48,w aktach SKO,**
- **wniosek z dnia 27.01.2015r. w aktach SKO,**
- **pismo z 18.02.2015r. k.21-22,**
- **pismo z 09.03.2015r. k.26-29,**
- **oświadczenie k.30,k.95-96**
- **orzeczenie SKO z 3.12.2015r. k.10-11v,**
- **protokół rozprawy z 10.11.2015r. k.12-12v,**
- **odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej k.13,**
- **sprzeciw z 11.12.2015r. k.3,**
- **kopia dowodu osobistego powódki k.32,,**
- **kopia odpisu pełnego KW (...) k.33-34,**
- **rachunki k. 35-38,k.100-106**
- **deklaracja k.39-41,**

-zeznania powódki A. B. k. 137-138,

-zeznania świadka R. S. k.133,

-zeznania świadka A. M. k. 134,

-zeznania świadka M. B. k. 135,

-zeznania świadka P. K. k. 136.

Powódka zamieszkała w domu mieszkalnym zlokalizowanym na przedmiotowym gruncie, oddanym w wieczyste użytkowanie w okresie zimowo – wczesnowiosennym 2010r. wraz ze swoim mężem M. i dwójką dzieci: M. (obecnie lat 10) oraz A. (obecnie lat 9) w wyniku ustaleń ustnych z jej matką E. P. (2) jeszcze przed zakończeniem budowy tego domu. Ona wraz z mężem zwróciła się z taką propozycją do swojej matki t.j. aby wybudować na przedmiotowej działce dom mieszkalny z możliwością zamieszkania tam przez nią i jej rodzinę. Najpierw jej matka zwróciła się do Urzędu Miejskiego z zapytaniem czy jest możliwa rozbudowa (przebudowa) istniejącego budynku letniskowego na cele mieszkalne. Po uzyskaniu zgody został zaciągnięty przez nią kredyt na tą inwestycję i była ona prowadzona do połowy 2010r. Dom od początku był wykorzystywany dla celów mieszkalnych i stanowił centrum życiowe powódki i jej rodziny, którzy nie posiadali innego tytułu prawnego do zamieszkania w innej nieruchomości czy lokalu. Dom mieszkalny posiada powierzchnię użytkową 80 m² i jest ujawniony w księdze wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Jest to dom piętrowy z garażem i piwnicą. Na piętrze są trzy pokoje, garderoba i łazienka a na parterze: salon, kuchnia i łazienka. Powódka i jej rodzina korzysta z mediów (wody, energii elektrycznej), wnosi opłaty za wywóz śmieci w związku z zamieszkiwaniem w tej nieruchomości. Wraz z zawarciem umowy darowizny w dniu 19 sierpnia 2014 r. powódka stała się wyłączną właścicielką przedmiotowego domu i wieczystym użytkownikiem gruntu. Przejęła także zobowiązania kredytowe zaciągnięte na budowę tego domu przez jej matkę.

Dowód:

-kopia odpisu zupełnego KW (...) k.33-34,

rachunki k. 35-38,k.100-106

- deklaracja k.39-41,

-zeznania świadka R. S. k.133,

- zeznania świadka A. M. k. 134,

-zeznania świadka M. B. k.135,

-zeznania świadka P. K. k. 136,

-zeznania powódki A. B. k. 137-138,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Przedmiotem niniejszego powództwa było żądanie ustalenia, że stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości - działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...) powinna wynosić 1% wartości nieruchomości, a nie 3%, zgodnie z dotychczasowym ustaleniem.

Dopuszczalność wystąpienia z roszczeniem o takiej treści przed sądem powszechnym zyskuje wyraźną akceptację w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r. poz. 518 ze zm.).

Zgodnie z 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. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Natomiast w myśl art 81 ust. 1 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 kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Wreszcie zaś na zasadzie art. 80 ust. 1 od orzeczenia kolegium 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. Zgodnie z przepisem art. 81 ust. 2 ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

Na podstawie powyższych przepisów powódka była więc uprawniona, aby złożyć wniosek o zmianę wysokości opłaty rocznej, następnie zaś mogła odwołać się od decyzji Prezydenta Miasta S. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S.. Wniesienie sprzeciwu od powyższego orzeczenia przez Gminę M. S. aktualizowało kognicję sądu powszechnego do rozstrzygnięcia o zasadności wniosku powódki.

Kwestia merytorycznej zasadności samego żądania winna być ocenia przez pryzmat treści art. 72 ust. 3 i 73 ust. 2 ustawy. Zgodnie z tym pierwszym przepisem wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a) nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;**
- 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

W niniejszym postępowaniu należało więc rozstrzygnąć, czy zaistniały wyżej wzmiankowane przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Należało zatem ustalić, aktualny sposób użytkowania tejże nieruchomości przez powódkę i jej rodzinę, jak też sposób jej użytkowania w momencie oddania tejże nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a w sytuacji uznania, iż zmiana taka nastąpiła, dokonania ustaleń, co do okresu w jakim ta zmiana nastąpiła, jak też trwałości tej zmiany.

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. Istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadza się do wykładni użytego w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określenia

„trwała zmian sposobu korzystania z nieruchomości”. Literalna wykładnia powołanego przepisu nie daje żadnych podstaw do uznania, że 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. 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. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r. IV CSK 333/11).

Istnieje różnica między znaczeniem przesłanki określonej w art. 72 ust. 3 GospNierU jako "cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste" a "sposobu korzystania z nieruchomości" oddanej w użytkowanie wieczyste, zmiana którego może, stosownie do art. 73 ust. 2 GospNierU, powodować zmianę celu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji zmianę stawki procentowej opłaty rocznej (wyr. WSA w Warszawie z 15.11.2007 r., I SA/Wa (...), L.). W uzasadnieniu WSA w Warszawie wyjaśnił także, iż: "Przepis art. 72 ust. 3 GospNierU nawiązuje do momentu "oddania" nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co w przypadku powstania tego prawa w wyniku przekształcenia ex lege prawa zarządu każe wiązać cel użytkowania wieczystego z momentem przekształcenia, tj. 5.12.1990 r., a nie z datą wydania deklaratoryjnej decyzji potwierdzającej fakt przekształcenia, zważywszy, że decyzja taka może być wydana po znacznym upływie czasu" (Komentarz do art. 72 ust. Ustawy o gospodarce nieruchomościami Jaworski 2017, wyd. 5/Prusaczyk).

Sąd miał też na względzie dominujący pogląd orzecznictwa, zgodnie z którym to faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, a nie zapisy planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o pozwoleniu na budowę decydują o przesłankach do ustalenia tego, jaka stawka opłaty powinna obciążać wieczystego użytkownika. Jak zatem wskazał Sąd Najwyższy na przykład w wyroku z dnia 19 maja 2010 r. (sygn akt I CSK 591/09, opub. OSNC 2010/11/156) „Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodować ma przy tym zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste. Innymi słowy, zmianę przeznaczenia należy odróżniać od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Z tego założenia wynika, że w omawianej sytuacji nie wystarczy zmiana przeznaczenia gruntu wynikająca z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub samo uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. W obu wypadkach pojawia się tylko możliwość określonego sposobu korzystania z nieruchomości, a żaden z tych aktów sam przez się nie prowadzi do zmiany - i to trwałej - sposobu korzystania z gruntu”

Pochopne byłoby jednak przyjęcie, iż dla rozstrzygnięcia o zmianie wysokości opłaty nie ma znaczenie to, jak zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wpływa na cel oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Cytowany przepis wyraźnie stanowi bowiem, że zmiana korzystania z nieruchomości musi być tego rodzaju, że wpływa na zmianę celu określonego w umowie. Ponadto należało stwierdzić, że wypowiedzi orzecznictwa dotyczyły takich przypadków, w których zmianom w zapisach planów zagospodarowania lub uzyskaniu pozwoleń na budowę nie towarzyszy faktyczne zmodyfikowanie sposobu, w jaki nieruchomość jest wykorzystywana. W istocie należało przyjąć, że intencją tych rozstrzygnięć było zapobieżenie sytuacji, w której samo potencjalne stworzenie warunków do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości staje się podstawą do obniżenia opłaty rocznej. Nie należy ich zatem odczytywać jako zmierzających do pozbawienia znaczenia okoliczności prawnych towarzyszących sposobowi, w jaki sposób wieczysty użytkownik wykorzystuje nieruchomość.

Niewątpliwie w toku niniejszego postępowania wykazano, że J. W. jako strona umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego wykorzystywał nieruchomość gruntową wyłącznie do celów rekreacyjnych. Posiadał mały domek letniskowy, uprawiał tam warzywa i owoce. Należało zauważyć również, że w umowie o oddaniu przedmiotowej

nieruchomości w wieczyste użytkowanie zastrzeżono, że celem zawarcia umowy jest wzniesienie domu letniskowego wolnostojącego.

Bezsporne pozostawało, że udzielono pozwolenia na budowę na nieruchomości gruntowej nr 6 na Osiedlu (...) w S.. W 2010 r. na nieruchomości gruntowej wzniesiono budynek, w którym zamieszkała powódka wraz z mężem i dziećmi. Jednocześnie powódka eksponowała fakt, iż budynek został pod względem technicznym w pełni przystosowany do potrzeb mieszkalnych i z uwagi na jego cechy oraz uzbrojenie może być wykorzystywany w tym celu w sposób całoroczny. Potwierdzały to rachunki za podłączone do tego budynku media. Także zeznania jej sąsiadów, które Sąd uznał za wiarygodne, nie znajdując podstaw do odmowy im przymiotu wiarygodności.

Należy uznać więc, że powódka wraz z rodziną korzystają z nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania do celów mieszkaniowych i stan ten trwa nieprzerwanie od 2010r. Z twierdzeń powódki zawartych w jej pismach procesowych i potwierdzonych na rozprawie, a także zeznań świadków wynikało jednoznacznie, że sposób korzystania z nieruchomości przez powódkę ma charakter trwały. Zaznaczenia wymagało, iż rozpoczął się, gdy tylko na gruncie został wzniesiony budynek, który od początku miał służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych i tak też ten cel jest realizowany.

W świetle powyższych okoliczności należało stwierdzić, że co do zasady ustawa przewiduje stawkę w wysokości 1% ceny nieruchomości w odniesieniu do gruntów, które oddawane są w wieczyste użytkowanie na cele mieszkalne. Strony w umowie o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie określiły jednak stawkę w innej wysokości. Wartość umowna jest zaś dla stron wiążąca tak długo, aż dojdzie do wdrożenia przewidzianej w ustawie procedury umożliwiającej zmianę opłaty. Przy tym aktualizacja wymaga zaistnienia przesłanek określonych przez ustawodawcę. Zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami konieczne jest, aby po oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie sposób jej wykorzystywania uległ trwałej zmianie. Przepis stanowi więc, że dokonanie modyfikacji stawki procentowej wymaga trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym wyraźnie podkreślono, że zmiana musi nastąpić już po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Z uwagi na powyższe należy wskazać, że po oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie sposób jej wykorzystywania uległ trwałej zmianie. Zmienił się bowiem sposób wykorzystywania nieruchomości z celu rekreacyjnego na cel mieszkaniowy.

Wobec powyższego należało dojść do wniosku, że powódka wykazała spełnienie warunków unormowanych w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wraz z rodziną korzysta bowiem z przedmiotowej nieruchomości dla celów mieszkaniowych od 2010 r., wcześniej zaś była ona wykorzystywana na cele rekreacyjne.

W ocenie sądu powódka wraz z rodziną wykazała, że nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem niniejszego postępowania wykorzystywana jest na cel mieszkaniowy, który powstał długo po zawarciu umowy o użytkowanie wieczyste w celach rekreacyjnych.

Ostatecznie więc powództwo okazało się uzasadnione w całości. Ustawa daje bowiem stronom stosunku wieczystego użytkowania uprawnienie do dochodzenia zmiany wysokości opłaty rocznej wskutek zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zaistniałych po nabyciu prawa wieczystego użytkowania, z którego to uprawnienia powódka skorzystała. Przy tak zgromadzonym materiale dowodowym trudno opowiedzieć się za argumentacją pozwanego, chociażby odnoszącą się do treści zaświadczenia z 05.01.1989r. (k.79). Ta okoliczność „ opis parceli z budynkiem mieszkalnym, murowanym, dach kryty dachówką, ilość kondygnacji 1, ilość lokali mieszkalnych (...)” pozostaje w sprzeczności z treścią decyzji o oddanie przedmiotowego gruntu w wieczyste użytkowanie i treścią samej umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie” odnoszącymi się w swej treści do celu rekreacyjnego a nie mieszkalnego. Z zaznaczeniem, iż budynek ten był wykorzystywany przez pierwotnego wieczyste użytkownika J. W. zgodnie z celem wskazanym w umowie, bo posiadał on faktycznie swoje mieszkanie , w którym zamieszkiwał (przy ul. (...) w S.).

Rozstrzygnięcie o kosztach znajduje uzasadnienie w przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie, z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i

celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W rozpoznawanej sprawie stroną wygrywającą spór w całości jest strona powodowa. Uwzględniając powyższe Sąd w pkt II sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 377 zł na którą składa się uiszczona opłata od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 360 zł (w wysokości określonej na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) w sprawie opłat za czynności adwokackie. Jednakże Sąd popełnił błąd rachunkowy w tym zakresie pomijając w tych kosztach kwotę 67 zł tytułem uiszczonej przez powódkę opłaty sądowej (k.70).

Sąd orzeczono jak w sentencji niniejszego wyroku.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 23/16

10 lipca 2018 r.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.
3. Akta z pismem lub za 30 dni od wykonania.

SSR Anita Wolska