

Sygn. akt: III C 395/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

I. ustala, że stawka procentowa z tytułu opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej położonej w S. na Osiedlu (...), oznaczonej numerem działki (...) obręb (...) – P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) od dnia 1 maja 2015 roku wynosi 1%,

II. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki J. W. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 395/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 8 marca 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

We wniosku z dnia 22 listopada 2013 roku powódka J. W. wniosła o zmianę z 3% na 1% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu położonej na osiedlu (...) w S..

W uzasadnieniu podała, że w okresie trwania użytkowania wieczystego doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodując zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Wskazała, że obecnie nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe.

Pismem z dnia 16 grudnia 2013 roku pozwana odmówiła dokonania zmiany dotychczasowej stawki procentowej, stwierdzając, iż zgodnie z art. 73 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zmiana celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste jest podstawą do dokonania zmiany stawki procentowej. Jak podano dalej teren na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta S., przeznaczony był i jest pod zabudowę domkiem letniskowym, a przeznaczenie tego terenu nie uległo zmianie.

W dniu 13 stycznia 2014 powódka wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej jest nieuzasadniona, bowiem działka gruntu służy całorocznie potrzebom

mieszkaniowym. W treści wniosku zaznaczyli, że pozwana, mimo posiadania wiedzy co do celu jaki spełnia przedmiotowa nieruchomość, podpisała z powodami umowę o oddanie jej w wieczyste użytkowanie, wskazując w niej stan zabudowy niezgodny ze stanem faktycznym. Tym samym, w ocenie powodów, również stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste została ustalona w błędnej wysokości.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 30 czerwca 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M. (...) uznało wniosek za zasadny i zmieniło stawkę procentową z 3% na 1% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku.

Od powyższego orzeczenia pozwana złożyła sprzeciw. W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że sporna nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste jako nieruchomość przeznaczona na cele rekreacyjno – wypoczynkowe. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do nieruchomości tej przypisana jest funkcja rekreacyjno – wypoczynkowa. W ocenie pozwanej nie można więc mówić o zmianie celu, na który została oddana nieruchomość z zatem nie zostały spełnione przesłanki do aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej. Według pozwanej nawet jeśli powodowie wykorzystują nieruchomość na cele mieszkaniowe, to czynią to wbrew postanowieniom zawartej z pozwaną umowy, wobec czego, nie mogą z tego tytułu czerpać korzyści. Ponadto pozwana stoi na stanowisku, iż do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, może dojść jedynie w sytuacji, gdy zmiana ta jest wymuszona przez okoliczności zewnętrzne, niezależne od użytkownika wieczystego.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 10 lipca 1989 roku pozwana ustanowiła użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w S. na osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą nr (...). Następnie prawo użytkowania wieczystego zbyła na rzecz W. G. i K. G. z przeznaczeniem pod budowę domu letniskowego, wolnostojącego. Jednocześnie ustalono opłatę roczną stanowiącą 3% wartości nieruchomości.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowa (w aktach nieruchomości);

Dnia 21 maja 1995 roku B. G. i M. G. zbyli prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości na rzecz W. K.. Decyzją z dnia 6 marca 1997 roku Prezydent Miasta S. udzielił W. K. pozwolenia na rozbudowę domku letniskowego położonego w S. przy ul. (...). Skarbówek na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Dnia 11 stycznia 2001 roku W. K. zbył na rzecz B. K. i J. K. prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Pismem z dnia 20 października 2006 roku powódka wypowiedziała użytkownikom dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego proponując przyjęcie nowej w wysokości 1.359,24 złotych, stanowiącej 3% wartości nieruchomości.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowy (w aktach nieruchomości);
- decyzja (w aktach nieruchomości);
- pismo z dnia 20.10.2006 r. (w aktach nieruchomości);

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie przysądzić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...) o powierzchni 356 m², dla której sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz powódki J. W.. Dnia 5 grudnia 2008 roku powódka rozpoczęła rozbudowę

domu letniskowego. Prace trwały do 2 grudnia 2010 roku. Po zakończeniu rozbudowy powódka zamieszkała na tej nieruchomości. Pismem z dnia 28 października 2013 roku powódka wypowiedziała użytkownicze wieczyste dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego proponując przyjęcie nowej w wysokości 1.791 złotych, stanowiącej 3% wartości nieruchomości.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- postanowienie, k. 15;
- odpis z księgi wieczystej, k. 19-22;
- pismo z dnia 28.10.2013 r., k. 13;
- kopia dziennika budowy, k. 26-27;
- oświadczenia, k. 28-30;
- faktury, k. 31-53, 63-90;
- pismo z dnia 29.11.2013 r., k. 54;

Nieruchomość położona w S. na Osiedlu (...) o powierzchni 356 m², dla której sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) pełni funkcję mieszkalną. Ma pełne uzbrojenie komunalne: instalację wodociągową, kanalizację sanitarną połączoną do sieci miejskiej, elektryczną, telefoniczną, gazową. Z nieruchomości odbierane są również nieczystości stałe.

Dowód:

- wypis z rejestru gruntów, k. 57-58;
- decyzje w sprawie podatku od nieruchomości, k. 59-62;
- faktury, k. 31-53, 63-90;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Przedmiotem niniejszego powództwa było żądanie ustalenia, że stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości - działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) 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 11047 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 11047 r. Nr 115, poz. 741). Zgodnie z art. art. 73 ust. 2 tej 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 opłaty. W razie odmowy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, 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.

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

Kwestia merytorycznej zasadności samego żądania winna być oceniana przez pryzmat treści art. 72 ust. 3 i 73 ust. 2 przywołanej 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 3% w przypadku wszystkich rodzajów nieruchomości, poza tymi szczegółowo wyliczonymi w punktach od 1 do 4a. W punkcie 4 przewidziano, że stawka wynosi 1% w przypadku nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe.

W niniejszym postępowaniu więc rzeczą sądu było rozstrzygnięcie, czy zaistniały wyżej wzmiankowane przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Należało zatem ustalić, aktualny sposób użytkowania tejże nieruchomości przez powodów, 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.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje okoliczność, że powodowie aktualnie korzystają z przedmiotowej nieruchomości do celów mieszkaniowych. Nadto okoliczność ta wynika z przedstawionych przez powódkę oświadczeń, których pozwana nie kwestionowała oraz faktur, z których wynika, że powódka ponosi koszty utrzymania nieruchomości w sposób adekwatny do nieruchomości o charakterze mieszkalnym. Z twierdzeń powódki zawartych w ich pismach procesowych oraz dołączonych do nich dokumentów wynika, że sposób korzystania przez nią z nieruchomości ma charakter trwały.

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 ten stanowi, 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.

Bezsporne pozostawało to, że w chwili oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie przewidziano, że nieruchomość ma przeznaczenie rekreacyjno-wypoczynkowe. W początkowym okresie takie przeznaczenie zachowało. Na terenie tej nieruchomości nie było początkowo żadnych trwałych budynków, zaś pierwszą budowlą był budynek letniskowy, wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 6 marca 1997 roku, a więc po upływie 9 lat od oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Kolejną rozbudowę przeprowadzono w latach 2008-2010 i dopiero po jej zakończeniu nieruchomość zaczęła pełnić funkcje mieszkalne. Dopiero w styczniu 2010 roku na stałe zamieszkała na niej powódka. Wobec tego należało dojść do wniosku, że powódka wykazała, że doszło do spełnienia warunków unormowanych w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Fakt zamieszkiwania przez powódkę w przedmiotowej nieruchomości przez wiele lat, począwszy od zakończenia prac budowlanych w styczniu 2010 roku, pozwala w ocenie sądu na uznanie, że zmiana sposobu przeznaczenia nieruchomości ma charakter trwały.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składały się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 60 złotych oraz opłata sądowa od zażalenia w wysokości 30 złotych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.