

**Sygn. akt: I C 927/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 marca 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **J. M.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

I. zmienia, od dnia 1 stycznia 2015r., stawkę procentową opłaty rocznej z 3% na 1% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonego na karcie mapy 6 jako działka nr (...) obszaru 183 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), których powódka jest użytkownikiem wieczystym;

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz powódki kwotę 717 zł (siedemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 927/16

## UZASADNIENIE

Powódka J. M. domagała się ustalenia, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...) oznaczonego na KM 6 jako działka nr (...) obszaru 183 m<sup>2</sup> wynosi 1 %, a nie 3 %.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że poprzedni cel określony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – działalność usługowa nie jest adekwatny do istniejącego na nieruchomości stanu faktycznego, albowiem zostało wydane pozwolenie na budowę, rozpoczęto proces inwestycyjny i na działce został postawiony blaszany garaż, który służy zaspokajaniu potrzeb związanych z mieszkalnictwem. W ocenie powódki, plan zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę oraz okoliczności faktyczne wskazują na to, że działka nie jest wykorzystywana w celach usługowych, nie jest na niej prowadzona zarejestrowana działalność gospodarza. Nadto, zdaniem powódki, samo zachowanie użytkownika wieczystego przesądza o tym, że działka jest wykorzystywana do celów związanych z mieszkalnictwem, gdyż na działce posadowiono garaż, w którym przechowywane są różne ruchomości i narzędzia.

(pozew k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

Zdaniem pozwanego odmowa zmiany stawki procentowej była uzasadniona. Jak wskazuje pozwany analizując stan faktyczny i prawny oddania przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste oraz jego rzeczywiste wykorzystanie należy wskazać, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jak i przyjmując stan wskazanego gruntu, nie sposób przyjąć oddania go na cele mieszkaniowe czy też wykorzystania go na takie cele. Jak podnosi pozwany zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki musi mieć charakter trwały. Zdaniem pozwanego za trwałą zmianę nie można uznać ani uzyskania pozwolenia na budowę, ani rozpoczęcia prac budowlanych w zakresie inwestycji mieszkaniowej ani nawet zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwany zwrócił przy tym uwagę, że pozwolenie na budowę wygasło i inwestycja nigdy nie zostanie zrealizowana. Stąd, pozwany wywodzi, że powódka nie wykazała, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu.

(odpowiedź na pozew k. 38-41)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. ul. (...) oznaczonej na KM 6 jako działka nr (...) obszaru 183 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka J. M. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Przedmiotowa działka pierwotnie została oddana w użytkowanie wieczyste przedsiębiorstwu państwowemu (...) na okres 40 lat na mocy decyzji z dnia 5 września 1994r. Zgodnie z treścią decyzji wykorzystanie gruntu powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Stawkę procentową opłaty ustalono na 3 %.

(okoliczności bezsporne)

Rodzice powódki nabyli prawo użytkowania ww. nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 1995r. sporządzonej przez notariusz L. W. prowadzącą kancelarię notarialną w G.. Następnie prawo użytkowania wieczystego przeszło na powódkę.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży k. 60-62)

Decyzją z dnia 4 czerwca 1990r. Urząd Miejski w G. udzielił (...) Zespołowi Budownictwa (...) przy ZF (...) w G. wskazań lokalizacyjnych na budowę osiedla mieszkaniowego domków jednorodzinnych przy ul. (...) w osiedlu (...) w G.. Na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano teren położony w G. przy ul. (...), ograniczony od wschodu ul. (...), od zachodu ul. (...), od północy ul. (...), a od południa terenem rezerwowanym na przychodnię rejonową z apteką. Działka stanowiła własność osób fizycznych oraz w niewielkiej części Skarbu Państwa w zarządzie kolei.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wskazania lokalizacyjne k. 46-48, informację o terenie k. 49-50)

Następnie, decyzją z dnia 7 lipca 1990r. Urząd Miejski w G. ustalił lokalizację inwestycji oraz zatwierdził plan realizacyjny. Na podstawie tego planu, w dniu 26 stycznia 1991r. zatwierdzono podział działek pod realizację domków jednorodzinnych.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie powódki płyta CD k. 66)

W ramach powyższej inwestycji, rodzice powódki zamierzali wybudować na działce sąsiedniej domek jednorodzinny, w 1991r. uzyskali pozwolenie na budowę. Następnie, został geodezyjnie wytyczony budynek, na spornej działce postawiono barak, w którym ojciec powódki gromadził materiały budowlane, a także założono dziennik budowy.

Do śmierci ojciec powódki zdążył wyrównać teren, geodezyjnie wznowić znaki graniczne. Pozwolenie na budowę wygasło. Po śmierci ojca inwestycja nie była kontynuowana i ostatecznie nie została zrealizowana. Aktualnie działka jest niezabudowana i nie jest wykorzystywana na cele usługowe.

(dowód: zeznania świadka W. M. płyta CD k. 55, przesłuchanie powódki płyta CD k. 66)

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe.

(okoliczność bezsporna)

Powódka złożyła wniosek o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu. Decyzją z dnia 24 października 2014r. Prezydent Miasta G. odmówił zmiany stawki.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o akta administracyjne Urzędu Miasta G.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka W. M. oraz dowodu z przesłuchania powódki.

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy dokumentom dołączonym do akt sprawy wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Nadto, za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka oraz powódki. Zdaniem Sądu zeznania te są szczerze i spójne, nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania, a w części znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...) oznaczonego na KM 6 jako działka nr (...) obszaru 183 m<sup>2</sup> wynosi 1 %, a nie 3 %. Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem 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. Nadto, należało mieć na uwadze, że stosownie do treści art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. W myśl art. 72 ust. 2 tej ustawy stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Natomiast, zgodnie z treścią art. 72 ust. 3 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny (pkt 4), za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny (pkt 5).

Zgodnie z treścią art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przesłanką zmiany stawki opłaty rocznej jest trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Jak wskazuje się w judykaturze to, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić uwzględniając zarówno dokumenty dotyczące danej nieruchomości, jak i okoliczności faktyczne, a przede wszystkim zachowanie użytkownika wieczystego, które wskazuje, czy korzysta z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena - w

konkretnym stanie faktycznym - zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości, jak i czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i czy jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2015r., VI ACa 1399/14, L.). W wyroku z dnia 6 listopada 2009r. w sprawie o sygnaturze akt I CSK 109/09 Sąd Najwyższy wskazał, że przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znaczenie należy przywiązywać do zachowania samego użytkownika wieczystego. Podobne stanowisko zajmują sądy powszechne, wskazując na decydujące znaczenie zachowania samego użytkownika wieczystego oraz sposób w jaki faktycznie wykorzystuje nieruchomości i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2011r., I ACa 666/11, L.).

Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie istnieją podstawy do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że powódka jest następcą prawnym pierwotnego użytkownika wieczystego tj. przedsiębiorstwa państwowego (...). Poprzednik prawny uzyskał prawo użytkowania wieczystego na mocy decyzji z dnia 5 września 1994r. Zgodnie z treścią tej decyzji wykorzystanie gruntu powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Nie ulega wątpliwości, że w międzyczasie doszło do zmiany przeznaczenia tego gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe. W związku z tym faktycznie nie jest możliwe prowadzenie na przedmiotowej nieruchomości działalności usługowej. Nie ma też możliwości wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynku innego niż mieszkalny, co zresztą strona pozwana przyznała. Jednocześnie, skoro powódka jako nabywca prawa użytkowania wieczystego wstąpiła w sytuację prawną poprzedniego użytkownika wieczystego to związana ona jest też określonym w powyższej decyzji obowiązkiem wykorzystania gruntu zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. Treść decyzji prowadzi do konstatacji, że cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste został powiązany z aktualnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego. Zwrócić przy tym należy uwagę, że zgodnie ze stanowiskiem doktryny trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, może być związana już tylko ze zmianą przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wynikać z innych przyczyn niezależnych od użytkowania wieczystego. W takiej sytuacji należy jak najszybciej dokonać zmiany umowy, ustalając nowy cel, nowy sposób zagospodarowania nieruchomości (odpowiadający nowemu celowi), a także nowe terminy zagospodarowania nieruchomości (por. E. Bończak – Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Legalis).

Nadto, zachowanie użytkownika wieczystego prowadzi do konstatacji, że działka nie jest wykorzystywana trwale na pierwotny cel, lecz na cele mieszkaniowe. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że ani powódka ani też jej poprzednicy prawni nie prowadzili ani nie prowadzą działalności, która byłaby zgodna z pierwotnym celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Nieżyjący już ojciec powódki i jej poprzednik prawny zamierzał wybudować m.in. domek jednorodzinny, a w 1991r. uzyskał pozwolenie na budowę na sąsiedniej działce. Inwestycja ta miała być częścią inwestycji (...) Zespołu Budownictwa (...) przy ZF (...) w G. dotyczącej budowy osiedla mieszkaniowego domków jednorodzinnych przy ul. (...) w osiedlu (...) w G.. W ramach realizacji tej inwestycji inwestor uzyskał wskazania lokalizacyjne na mocy decyzji z dnia 4 czerwca 1990r., a następnie decyzję z dnia 7 lipca 1990r. o ustaleniu lokalizację inwestycji oraz zatwierdzeniu planu realizacyjnego. Co prawda pozwolenie na budowę dotyczyło działki sąsiedniej, lecz po nabyciu prawa użytkowania wieczystego spornej działki działka nr (...) także miała być wykorzystana na cele mieszkaniowe. Rozpoczęto proces inwestycyjny. Do śmierci F. Ś. (1997r.) został geodezyjnie wytyczony budynek, zaś na przedmiotowej działce postawiono barak, w którym ojciec powódki gromadził materiały budowlane, a także założono dziennik budowy. Nadto, ojciec powódki zdążył wyrównać teren, geodezyjnie wznosić znaki graniczne. Podkreślić należy, że przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie. 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, L.).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd powództwo uwzględnił i z dniem 1 stycznia 2015r. zmienił stawkę procentową opłaty rocznej z 3 % na 1 %.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszą sprawę pozwanego na rzecz powoda kwotę 717 zł, na którą składały się: opłata sądowa od pozwu (100 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – adwokata w stawce minimalnej obliczonej od wartości przedmiotu sporu (600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).