

Sygn. akt I C 2314/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepek

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2015 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **K. (...), Zbór Kościoła (...)** z siedzibą w K.

przeciwko **Gminie K.**

o ustalenie

1. ustala zmianę z dniem 1 stycznia 2014 roku stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. – działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) na stawkę w wysokości 0,3 %;
2. zasądza od pozwanej Gminy K. na rzecz powoda K. (...), Zbór Kościoła (...) z siedzibą w K. kwotę 781 zł (siedemset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 2314/14

UZASADNIENIE

Do tutejszego Sądu wpłynął sprzeciw K. (...) Kościoła (...) w K. złożony od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 29 września 2014 roku, sygn. SKO.G- (...), dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 1.140 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Skarżący zaznaczył, że wnosi o zmianę stawki procentowej z 3 % wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na 0,3 % jej wartości.

Orzeczeniem z dnia 29 września 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., sygn. SKO.G- (...), po rozpoznaniu wniosku K. (...) Kościoła (...) w K. odmówiło aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy K., oznaczonej działką nr (...), o powierzchni 1.140 m², dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), poprzez zmianę stawki procentowej opłaty rocznej.

Wnioskiem z dnia 12 maja 2014 roku, złożonym Prezydentowi Miasta K. oraz wnioskiem z dnia 28 lipca 2014 roku, złożonym do Samorządowego Kolegium w K., K. (...) Kościoła (...) w K. wniósł o ustalenie, że od 1 stycznia 2014 roku procentowa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 1.140 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), wynosi 0,3 % wartości oddanej w użytkowanie wieczyste działki gruntu zamiast 3 %.

Argumentował, że zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 0,3 % ceny za nieruchomość gruntową pod obiektami sakralnymi, a także w przypadku jej przeznaczenia na działalność niezarobkową, między innymi wychowawczą i kulturalną. Z treści zawartej przez K. umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków nie wynika aby użytkownik wieczysty mógł korzystać z gruntu jedynie w celach usługowych lub handlowych. Nadto podkreślił, że zgłaszając przystąpienie do organizowanego przez Gminę przetargu, określił cel nabycia użytkowania wieczystego, tj. prowadzenie działalności statutowej K.. Cel ten ziścił się z chwilą przeprowadzenia kapitalnego remontu nabytego budynku i przeznaczenia go na cele sakralne, co miało miejsce w 2000 roku. Z tą chwilą doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, w sposób dozwolony w umowie.

W odpowiedzi na pozew (k. 24 – 27) pozwana Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Wyjaśnił, że w zawartej przez strony umowie nie określono wprost celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, co nie oznacza, że celu takiego nie określono. W § 9 umowy zawarte jest oświadczenie powoda, że znane są mu warunki przetargowe na podstawie, których przystąpił i wygrał przetarg na sporną nieruchomość. Z dokumentów przetargowych wynika, że przedmiotem przetargu była nieruchomość zabudowana budynkiem przeznaczonym pod działalność usługową i handlową. Wskazana okoliczność wynika także z protokołu przetargu, w którym strony uzgodniły, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi 3 % wartości działki. Pozwany podkreślił również, że statut powodowego K. przewiduje prowadzenie działalności gospodarczej i tylko z uwagi na ten zapis powódka została dopuszczona do przetargu. Użytkownik wieczysty nie może dobrowolnie i bez zgody właściciela zmieniać celu, na który wykorzystuje posiadaną w użytkowaniu wieczystym nieruchomość gruntową. Taka zmiana wymaga zgody właściciela albo musi wynikać z okoliczności niezależnych od użytkownika wieczystego. Pozwana podniosła również, że powód nie wykazał zmiany celu przeznaczenia nieruchomości, nie wykazał że zmiana miała charakter trwały i że uzyskał zgodę właściciela gruntu na to.

Na rozprawie w dniu 24 czerwca 2015 roku (k. 62 - 62v) powód oświadczył, że podtrzymuje żądanie jak w odwołaniu od decyzji tj. wnosi o ustalenie, że od dnia 1.01.2014 roku procentowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu działki (...) w K. winna wynosić 0,3 % wartości tej nieruchomości. Dalej argumentował, że został uwzględniony wniosek powoda o odstąpienie naliczenia podatku VAT od umowy oddania gruntu w wieczyste użytkowanie oraz sprzedaży budynku, co wynika z aktu notarialnego. Powszechnie wiadomym było, że w budynku będzie funkcjonował K.. Pozwana sama zobowiązała powoda do organizowania lekcji religii.

W odpowiedzi na powyższe argumentu pozwana zaznaczyła, że zwolnienie w sferze publiczno-prawnej nie może skutkować na sferę cywilno-prawną. Podniosła, że nigdy nie wyraziła zgody na zmianę celu użytkowania wieczystego. W akcie notarialnym jest odwołanie do zarządzenia Prezydenta Miasta i warunków przetargu z czego wynika komercyjne przeznaczenie nieruchomości. Powód powoływał się na swoją działalność statutową, która obejmuje również działalność handlową. Gdyby statut powoda takiej działalności nie przewidywał to nie zostałby on dopuszczony do przetargu.

Na rozprawie w dniu 25 września 2015 roku pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje, iż powód jest uprawniony do działalności sakralnej obok działalności gospodarczej. Samo zwolnienie z podatku VAT wynikało z przepisów ustawy o podatku VAT, gdyż przed 1 maja 2004 roku oddanie nieruchomości w wieczyste użytkowanie nie było objęte tym podatkiem. Ta sfera obowiązków publiczno - prawych nie może przekładać się na sferę zobowiązań cywilno-prawnych. Organ nie wyraził zgody na zmianę sposobu wykorzystywania nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 17 grudnia 1999 roku zawartą przez Gminę K. i K. (...), Zbór Kościoła (...) w K. ustanowiono na rzecz K. (...), Zboru Kościoła (...) w K. prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...) (obecnie przy ulicy (...)), obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 1.140 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...)(aktualnie nr (...)), stanowiącą własność Gminy K.. Użytkownik wieczysty nabył jednocześnie w drodze umowy sprzedaży prawo własności budynku znajdującego się na

oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej. W akcie notarialnym zastrzeżono, że budynek znajduje się w złym stanie. Użytkownik wieczysty oświadczył, że zna obciążające go obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów i warunków przetargowych, w szczególności obowiązek terminowego uiszczania opłat rocznych. Zgodnie z § 10 umowy strony oświadczyły, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 3 % wartości gruntu, zastrzegając że może ulegać zmianie, stosownie do obowiązujących przepisów.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: umowa z dnia 17.12.1999 r. (k. 51-53)/

Zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego nastąpiło w trybie przetargu publicznego. Zgodnie z dokumentacją przetargową przedmiotem przetargu była nieruchomość zabudowana murem budynkiem handlowo-usługowym, przeznaczona pod działalność usługowo-handlową, a wysokość opłaty rocznej określono na 3 % wylicytowanej wartości działki. Gmina K. podając do publicznej wiadomości informacje o przetargu wskazywała także, że w planie miejscowym wskazaną nieruchomość gruntową oznaczono jako teren kultury i gastronomii oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy. Zaznaczano, że przyszły właściciel obiektów budowlanych jest zobowiązany użytkować obiekt zgodnie z warunkami wynikającymi z prawa budowlanego, w tym m.in. prowadzenie działalności handlowo-usługowej nie może powodować uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i wymaga uprzedniego uzgodnienia.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: protokół (k. 54-55), ogłoszenie (k. 57-59), mapa (k. 60), pismo (k. 61), zeznania M. B. (k. 83-83v)/

Przed ogłoszeniem przez Gminę przetargu wskazana nieruchomość nie była użytkowana przez Gminę. Prawa do gruntu przysługiwały wcześniej (...), która wynajmowała pomieszczenia znajdujące się w budynkach posadowionych na nieruchomości innym podmiotom na cele handlowo-usługowe.

/dowód: zeznania M. B. (k. 83-83v), aneks z dn. 10.08.1998 r. (k. 66-69)/

K. (...), Zbór Kościoła (...) w K. wziął udział w przetargu, poszukując obiektu na cele sakralne. Wcześniej K. korzystał przez kilka lat z wynajmowanych lokali.

/dowód: zeznania T. F. (k. 83v – 84v)/

W trakcie procedury przetargowej u przedstawicieli Gminy K. powstała wątpliwość dotycząca możliwości udziału K. w procedurze. Ostatecznie z uwagi na brzmienie statutu K. (...), Zboru Kościoła (...) w K., który przewidywał m.in. prowadzenie działalności gospodarczej, uznano udział K. w przetargu za dopuszczalny.

/dowód: notatka służbowa (k. 30), zeznania M. B. (k. 83-83v), zeznania T. F. (k. 83v – 84v), dokumenty zawarte w aktach administracyjnych - statut/

Przed zawarciem umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego K. (...), Zbór Kościoła (...) w K., zwrócił się do Zarządu Miasta K. o odstąpienie od naliczania podatku VAT od sprzedanej nieruchomości, wskazując przy tym, że nieruchomość będzie przeznaczona na cele statutowej działalności, a przede wszystkim na sprawowanie kultury religijnej, działalność charytatywną i kulturalną.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: pismo (k. 38)/

Budynek posadowiony na oddawanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości znajdował się w złym stanie technicznym, po zawarciu umowy z dnia 17 grudnia 1999 roku o ustanowieniu użytkowania wieczystego i zakupie budynku K. (...), Zbór Kościoła (...) w K. zabezpieczył budynek i przeprowadził remont kilku pomieszczeń celem zaadaptowania ich na cele K..

/dowód: umowa z dnia 17.12.1999 r. (k. 51-53), zeznania T. F. (k. 83v-84v)/

Po zawarciu umowy z 17 grudnia 1999 roku użytkownik wieczysty złożył wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego - piwiarni, mieszczącego się w zakupionej nieruchomości.

/dowód: zeznania T. F. (k. 83v-84v), aneks z dn. 10.08.1998 r. (k. 66-69), pismo z dn. 20.01.2000 r. (k. 70)/

Po przeprowadzeniu remontu K. (...), Zbór Kościoła (...) w K. zaczął wykorzystywać nieruchomość na cele działalności sakralnej oraz katechetycznej. Pierwsze spotkania religijne miały miejsce pod koniec 2000 roku. Od 2009 roku K. prowadzi zajęcia z religii dla uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych. Podstawą dla tej działalności było zarządzenie Prezydenta Miasta K. nr 39/MZJOŚ/2009 z dnia 3 lutego 2009 roku. Przed rozpoczęciem zajęć sprawdzano czy pomieszczenia jakimi dysponował K. są odpowiednie dla prowadzenia katechezy. Dodatkowo K. współpracuje w zakresie katechezy chrześcijańskiej z miejską jednostką oświatową. Współpracuje także z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i innymi instytucjami. Zajmuje się organizowaniem inicjatyw skierowanych do dzieci szkolnych. W latach po roku 2000 pracownicy Urzędu Miasta K. (Wydział Podatkowy) kontrolowali czy na nieruchomości prowadzona jest wyłącznie działalność sakralna. O działalności K. informowały media (prasa). Kościół nigdy nie prowadził działalności gospodarczej, a jedynie działalność sakralną (religijną). Na budynku znajduje się duży napis o treści (...) i znak krzyża.

/dowód: zeznania T. F. (k. 83v-84v), artykuł (k. 39), zarządzenie (k. 40)/

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 M. B. i zeznania złożone za stronę powodową przez T. F..

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

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 1.140 m², dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), w wysokości 0,3 % od 1 stycznia 2014 roku w miejsce stawki procentowej w dotychczasowej wysokości wynoszącej 3 %. Swoje żądanie powód uzasadniał zmianą rodzaju działalności prowadzonej na przedmiotowej nieruchomości. Powód argumentował, że rozpoczął działalność na nieruchomości od końca 2000 r., po przeprowadzeniu remontu nieruchomości i wypowiedzeniu umowy najmu lokalu gastronomicznego mieszczącego się na nieruchomości, prowadząc tam od końca 2000 r. działalność o charakterze sakralnym.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.), dalej: 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 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, 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).

Powód wnosząc o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na poziomie 0,3 % powołał 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 samej umowie z dnia 17 grudnia 1999 roku o ustanowienie użytkowania wieczystego nie został wyraźnie wyartykułowany cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowane wieczyste. Strona pozwana podnosiła jednak, że dokumentacja przetargowa w tym zakresie była jasna i wynikało z niej jakiego rodzaju obiekty były posadowione na nieruchomości (zabudowa z przeznaczeniem pod działalność handlowo-usługową), przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania (teren usług kultury i gastronomii oraz zabudowy mieszkaniowej), przeznaczenie nieruchomości określone przez Gminę, jak również ograniczenia stawiane dla przyszłego właściciela budynków związane z przyszłą działalnością handlowo-usługową. Do warunków tych odwołano się w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego – zaznaczono, że użytkownik wieczysty zna obowiązki wynikające z warunków przetargu. W dokumentach przetargowych, jak i w samej umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego, określono również wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - oznaczając ją 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 dokumentacji przetargowej.

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. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 marca 2012 roku, IV CSK 333/11, „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”. Z kolei w wyroku z dnia 6 listopada 2009 roku, I CSK 109/09, 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.

Zgromadzony materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje, że doszło do trwałej zmiany sposobu wykorzystania przedmiotowej nieruchomości a sytuacja ta wystąpiła już z końcem 2000 r. kiedy rozpoczęto prowadzenie na nieruchomości działalności o charakterze sakralnym. Okoliczność ta wynika z zeznań T. F. i pozostałego materiału dowodowego jak statut powoda czy materiał prasowy. W chwili zawarcia umowy wieczystego użytkowania gruntu i sprzedaży budynku powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszczącego się w przedmiotowym budynku, stając się wynajmującym (stosownie do art. 678 § 1 k.c.). W lokalu tym funkcjonowała piwiarnia, była zatem prowadzona działalność o charakterze gospodarczym – gastronomicznym a powódka była podmiotem wynajmującym lokal na ten cel. Umowa najmu stanowiąca tytuł prawny do zajmowania lokalu na potrzeby gastronomii została jednak wypowiedziana przez wieczystego użytkownika. Po przeprowadzeniu remontu, powódka rozpoczęła już działalność o całkowicie odmiennym profilu – działalność sakralną, polegającą na organizowaniu

spotkań religijnych a w kolejnych latach rozszerzając tę działalność o współpracę oświatowo-wychowawczą z instytucjami, w tym jednostkami pozwanej – dotyczącą inicjatyw dla dzieci. W 2009 r. rozpoczęto prowadzenie katechezy dla dzieci i młodzieży ze szkół a podstawą tej aktywności było zarządzenie Prezydenta Miasta K.. Charakter prowadzonej działalności – sakralnej – miał charakter oficjalny, nieruchomości oznaczona jest logiem K. i znakiem krzyża. Pracownicy Urzędu Miasta wizytowali nieruchomości pod kątem przystosowania do prowadzenia zajęć dla dzieci. Z uwagi na zwolnienia podatkowe powódki, profil jej działalności podlegał kontroli. Całokształt tych okoliczności wskazuje, że powód od końca 2000 r. prowadził wyłącznie działalność o charakterze sakralnym. Pozwana nie zgłosiła żadnego przeciwdowodu dla tej okoliczności, twierdząc jedynie, że statut powoda przewiduje również możliwość prowadzenia działalności gospodarczej. Charakteru prowadzonej działalności powód zresztą nie ukrywał, profil działalności posiadał charakter jawny, w tym dla pozwanej, która zdecydowała się na współpracę w zakresie dotyczącym organizacji zajęć katechezy. Wykorzystanie nieruchomości na cele gospodarcze, a to najem lokalu na prowadzenie gastronomii (baru piwnego) zakończyło się zatem wraz z rozwiązaniem umowy najmu tego lokalu.

Należy przy tym zauważyć, że nawet w przypadku uznania, że powód już od chwili rozpoczęcia prowadzenia działalności w nieruchomości wykorzystywał ją na cele inne aniżeli określone w umowie, to uzasadnione jest przyjęcie, że skoro ustawodawca dopuścił do zmiany stawki procentowej w przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego w trakcie trwania stosunku prawnego, to tym bardziej uznać należy, że zmiana stawki winna nastąpić – w stosunku do stawki określonej w umowie – w sytuacji gdy od chwili zawarcia umowy nieruchomości wykorzystywana jest na inny cel aniżeli uzgodniony przez strony. Ideą przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest bowiem, wynikające z art. 72 ust. 3 u.g.n., powiązanie wysokości stawki opłaty rocznej z faktycznym sposobem korzystania z gruntu. Oznacza to, że to sposób wykorzystania nieruchomości, celu jakiemu służy oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, posiada charakter decydujący o wysokości stawki. Zależność ta nie ma charakteru odwrotnego. Zasadność takiego wniosku wynika również z brzmienia art. 221 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym w przypadku braku określenia w umowie o użytkowaniu wieczystym celu, na jaki oddawana jest nieruchomości, określenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej następuje właśnie na podstawie faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego. Bez znaczenia pozostaje wówczas sama wysokość ustalonej stawki, ta bowiem ma charakter pochodny od sposobu wykorzystania nieruchomości. Tym samym to sposób korzystania z nieruchomości jest kryterium determinującym wysokość stawki procentowej opłaty, a w efekcie wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa podkreślała, że nie udzieliła powodowi zgody na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości. Powołany przepis dotyczący zmiany stawki opłaty nie formułuje wśród warunków zmiany wysokości stawki procentowej, uzyskania zgody właściciela nieruchomości na tę zmianę. Istnienie takiej zgody lub jej brak posiada znaczenie jedynie w perspektywie ewentualnych uprawnień właściciela nieruchomości, o których mowa w art. 240 k.c. Na marginesie należy jedynie przypomnieć powyższe ustalenia, z których wynika, że sposób wykorzystania nieruchomości przez powoda jest przez niego manifestowany choćby logiem umieszczonym na budynku czy znakiem krzyża, również sama pozwana, jak też pracownicy jej instytucji – szkoły, OPS współpracują z powódką w zakresie prowadzonej przez nią działalności (sakralnej, katechetycznej, oświatowej).

Na marginesie dodać należy, że gdyby uznać, iż zawarta przez strony umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego nie określa celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste (że cel ten nie został określony nawet w sposób pośredni lub też niezbędnym jest określenie wyraźne i wprost w akcie notarialnym) to w sprawie znajdzie zastosowanie powoływany art. 221 ust. 3 u.g.n. Przepis ten przewiduje, że ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określa się przy pomocy sposobu wykorzystywania gruntu przez użytkownika wieczystego. Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika z kolei, że korzystanie ze spornej nieruchomości przez powoda odbywało się w celach sakralnych, wobec czego zastosowanie znajduje stawka procentowa opłaty na poziomie 0,3 %.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, że z końcem 2000 r. nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana. Zmiana ta posiada charakter trwały, uwzględniając okres trwania takiego stanu. W ocenie Sądu uzasadnia to zmianę wysokości stawki procentowej opłaty

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Powód wnosił o orzeczenie o zmianie stawki procentowej od daty 1 stycznia 2014 roku, a Sąd uznał, że w dacie tej zmiana sposobu korzystania z nieruchomości a przez to celu jej oddania posiadała charakter trwały. Uznając zatem żądanie za uzasadnione, na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 2 u.g.n., Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu (pkt 2 sentencji wyroku) Sąd orzekł w oparciu art. 98 k.p.c. Żądanie zasądzenia kosztów postępowania na rzecz powoda zostało zgłoszone już we wniosku z 28 lipca 2014 r., który zgodnie z art. 80 ust. 2 zd. 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Powód wygrał proces w całości a na poniesione przez niego koszty procesu złożyła się kwota 181 zł uiszczona tytułem opłaty sądowej od pozwu i kwota 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

SSR Kamilla Gos-Górska