

Sygn. akt VIII C 1537/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko Gminie Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1091 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) w obrębie G-29 miasta Ł., stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), oddanej w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., na kwotę 3.627 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia siedem złotych), poczynając od dnia 1 stycznia 2020 roku;
2. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0377 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) w obrębie G-29 miasta Ł., stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), oddanej w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., na kwotę 1.953 zł (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote), poczynając od dnia 1 stycznia 2020 roku
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.367 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1537/19

UZASADNIENIE

W dniu 13 września 2019 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 22 sierpnia 2019 roku, wydanego w sprawie o sygn. SKO.4161. (...), oddalającego wnioszek o ustalenie, że dokonana przez Miasto Ł. - Prezydenta Miasta Ł. w wypowiedzeniu z dnia 3 czerwca 2019 roku zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej (z dotychczasowej w wysokości 1% na nową 3%) z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicach: (...), Skupiona 1, oznaczonego jako działki ewidencyjne nr (...) w obrębie G-29, o pow. 1468 m², uregulowanego w kw (...), jest nieuzasadniona. Skarżący zarzucił kwestionowanemu orzeczeniu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 73 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie,

- art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie.

W konkluzji wniósł o uznanie, że dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. w wypowiedzeniu zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dotychczasowej wysokości 1% na nową w wysokości 3% jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu pełnomocnik podniósł, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste nastąpiło bez podstawy faktycznej i prawnej. Wskazał, że z ewidencji gruntów i budynków wynika, że na działce na 9/8 nie ma żadnej zabudowy, zaś działka nr (...) jest zabudowana w części obiektami kubaturowymi, na które składa się nie tylko pawilon handlowo-usługowy, ale także budynek hydroforni obsługującej pobliskie budynki mieszkalne wysokie. Chcąc traktować wszystkie działki, jako jedną nieruchomość w pierwszej kolejności ustalić należy, czy został zmieniony charakter zabudowy (przeznaczenie nieruchomości), co następuje poprzez określenie wskaźnika powierzchni zabudowy. Wyliczeń takiego wskaźnika nie było jednak ani w wypowiedzeniu, ani w materiale zgromadzonym w sprawie, ani w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia. Tymczasem zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej, niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste został określony, jako podstawowy – w przedmiotowym stanie faktycznym to infrastruktura dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego. Na koniec pełnomocnik wyjaśnił, że stan prawny nieruchomości, której dotyczy sprawa uległ zmianie w ten sposób, że działka nr (...) stanowi obecnie odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest kw nr (...). **(sprzeciw użytkownika wieczystego od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego k. 9-11)**

Na podstawie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. przekazało sprzeciw, o którym mowa, do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, który postanowieniem z dnia 3 października 2019 roku stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę tutejszemu Sądowi. **(pismo SKO k. 4, postanowienie k. 56-56v.)**

W odpowiedzi na pozew pozwany Gmina Ł. – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że w ocenie pozwanego nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która obecnie nie jest wykorzystywana przez powoda na cele mieszkaniowe. Na nieruchomości tej znajdują się bowiem budynki handlowo-usługowe, które – nawet w wypełnieniu funkcji pomocniczych dla osiedla – nie mogą spełniać celów mieszkaniowych i je realizować. Niezależnie od tego pełnomocnik podniósł, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta, zaś nie ulega wątpliwości, że przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkami handlowo-usługowymi. **(odpowiedź na pozew k. 75-76)**

Replikując na powyższe pełnomocnik powoda wskazał, że działka nr (...) jest niezabudowana, ma urządzoną księgę wieczystą, a więc stanowi odrębną nieruchomość i wobec tego brak jest podstawy prawnej do naliczenia 3% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki. Z kolei na działce nr (...) znajdują się pawilon handlowo-usługowy, budynek hydroforni oraz miejsca postojowe, przy czym dwa ostatnie obiekty stanowią ok. 60% powierzchni działki. Powtórzył, że skoro pozwany traktuje obie działki, jako jedną nieruchomość, to w pierwszej kolejności ustaleniu podlega, czy doszło do zmiany charakteru zabudowy, co winno nastąpić poprzez określenie wskaźnika powierzchni zabudowy. **(pismo procesowe k. 87-88)**

W dalszym toku postępowania, stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. Na rozprawie w dniu 24 września 2021 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, że przy odpowiednim zastosowaniu art. 73 ust. 1 ustawy, nieruchomość obejmująca obie działki na datę wypowiedzenia była użytkowana w inny sposób, niż z przeznaczeniem na cel mieszkaniowy. Dodał, że w ocenie pozwanej przy rozstrzygnięciu sprawy powinien być wzięty pod uwagę stan nieruchomości z daty wydania spornej decyzji o wypowiedzeniu opłaty. Pełnomocnik powoda w odpowiedzi zakwestionował powyższe stanowisko podnosząc, że decyzja nie jest prawomocna, a jedna z działek stanowi

obecnie odrębną nieruchomości. W złożonych pismach procesowych pełnomocnik pozwanego podniósł ponadto, że powód nie był uprawniony do podziału rzeczzonej nieruchomości, a w efekcie założenia dla działki nr (...) odrębnej księgi wieczystej, nie dysponował bowiem zgodą właściciela w tym zakresie. Dodał, że działanie to zostało podjęte już po wydaniu decyzji przez SKO, a jego celem było wyłącznie uniknięcie podwyższenia opłaty. Wskazał, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 73 ust. 1 ustawy regulujący sytuację oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, który stanowi, że o wysokości rocznej opłaty decyduje cel główny nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości może mieć zatem jedynie pomocnicze znaczenie dla ustalenia celu głównego, przez co kwestia określenia wskaźnika powierzchni zabudowy oraz jej intensywności ma irrelevantne znaczenie. W replice pełnomocnik powoda wskazał, że odłączenie działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie stanowiło podziału nieruchomości, a jedynie sprostowanie oznaczenia, a podjęte działania znajdują umocowanie w obowiązujących przepisach. Dodał, że podstawy prawnej do zmiany wysokości opłaty nie może stanowić fakt, że przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych wymusiły podziały nieruchomości, w wyniku których część infrastruktury znalazła się na odrębnych działkach. W odpowiedzi pełnomocnik pozwanego podniósł, że przeznaczenie nieruchomości wynika z umów o ustanowienie użytkowania wieczystego z 1980 roku, a także, że ponieważ w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości dominującym był cel mieszkaniowy, jako realizowany w przeważającej części na jej terenie, to opłata roczna wynosiła 1%. Ów stan uległ jednak zmianie na skutek działania powoda. Jednocześnie pełnomocnik przyznał, że podział nieruchomości stanowił następstwo regulacji wynikającej z art. 35 ust. 1 i nast. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W wyniku tego podziału aktualnie przedmiotowe nieruchomości nie są wykorzystywane na cele mieszkaniowe, który to stan ma charakter trwały. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt sąsiedowania tych nieruchomości z nieruchomościami z zabudową mieszkaniową. **(protokół rozprawy k. 98-99, k. 103-106, k. 146-147, k. 161-162, pismo procesowe k. 117-120, k. 122-125, k. 149-152)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) w obrębie G-29, o powierzchni 1468 m², stanowiącej własność Gminy Ł.. W dacie sporządzenia spornego wypowiedzenia nieruchomości ta była uregulowana w księdze wieczystej nr (...). W dniu 27 sierpnia 2019 roku dla nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) została założona odrębna księga wieczysta nr (...). Jako sposób korzystania z nieruchomości wskazano: B-tereny mieszkaniowe, co zostało przyjęte na podstawie wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

W rejestrze (...) Ośrodka Geodezji działka nr (...) o pow. 0,0377 ha została oznaczona, jako tereny mieszkaniowe, zaś działka nr (...) o pow. 0,1091 ha, jako inne tereny zabudowane. W rejestrze odnotowano ponadto, że działka nr (...) zabudowana jest budynkami handlowo-usługowymi (1230).

W umowie o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste wskazano, że przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe. **(wydruk z kw k. 23-26, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 45, wypis z rejestru gruntów k. 46, umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste k. 126-129, k. 130-133, okoliczności bezsporne)**

Decyzją nr (...)II. (...) z dnia 9 marca 2009 roku Prezydent Miasta Ł., po rozpatrzeniu wniosku użytkownika wieczystego – SM (...) w Ł., w oparciu o przedłożoną mapę sytuacyjną do celów prawnych z projektem podziału dla nieruchomości położonej w Ł. (...), zatwierdził m.in. podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) działka (...), na następujące działki: 9/5, 9/6, 9/7, 9/8 (...). **(decyzja k. 139-140, mapa sytuacyjna do celów prawnych k. 141a)**

Wypowiedzeniem z dnia 3 czerwca 2019 roku, doręczonym powodowi w dniu 6 czerwca 2019 roku, Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas 1% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicach (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) w obrębie G-29, o powierzchni 1468 m², uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej własność Miasta Ł., będącej w użytkowaniu wieczystym SM

(...) w Ł. i ustalił nową 3% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, obowiązującą od 2020 roku, która została wyliczona w następujący sposób: 558.000 zł (wartość gruntu) x 3% (stawka) = 16.740 zł. W uzasadnieniu wypowiedzenia pozwany wskazał, że przedmiotowe działki nie mają przeznaczenia mieszkaniowego. **(wypowiedzenie k. 47-48)**

W dniu 26 czerwca 2019 roku użytkownik wieczysty złożył w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. wniosek – odwołanie od wypowiedzenia wysokości procentowej stawki dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste, a określonej w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta Ł. z dnia 3 czerwca 2019 roku w sprawie sygn. akt DM-DM-I. (...)566.2019, wnosząc o uchylenie tego wypowiedzenia w całości i orzeczenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z 1% na 3% dla przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. **(wniosek k. 44-44v.)**

Orzeczeniem z dnia 22 sierpnia 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek powoda w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W uzasadnieniu wskazało, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Nieruchomość jest zabudowana budynkami handlowo-usługowymi i nie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. **(orzeczenie SKO k. 41-42)**

W dniu 13 września 2019 roku użytkownik wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, co też Samorządowe Kolegium Odwoławcze uczyniło. **(pismo k. 4, sprzeciw użytkownika wieczystego od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego k. 9-11)**

Na działce nr (...) w jednej linii położone są 3 przylegające do siebie budynki: parterowa dobudówka (pusta), hydrofornia obsługująca 3 pobliskie wieżowce oraz stacja transformatorowa, która zaopatruje w prąd budynki mieszkalne, o których mowa wyżej, a także inne okoliczne. Przed wymienionymi budynkami znajduje się pawilon handlowo-usługowy, posadowiony przez osobę fizyczną, której powód wydzierżawił teren. Hydrofornia poza wieżowcami nie obsługuje innych budynków, a jej zadaniem jest podwyższenie ciśnienia z sieci miejskiej, które nie pozwalałoby na dostarczenie wody na wyższe kondygnacje. Budynek ten został wybudowany na podstawie projektu z 1979 roku i oddany do użytku w lipcu 1982 roku. Powód zdecydował się wydzielić działkę nr (...) do odrębnej księgi wieczystej, aby nie było problemu z ustaleniem wiodącego celu gospodarowania.

Na działce nr (...) nie ma żadnej zabudowy kubaturowej. Znajdują się tam miejsca postojowe dla mieszkańców i pas zieleni. Teren ten nie jest ogrodzony i stanowi ogólnodostępny parking.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Ł. przy ul. (...), oznaczonych jako działki gruntu numer (...), o łącznej powierzchni 1468 m² wynosi 558.000 zł. **(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 24 września 2021 roku, informacja z rejestru k. 49-52, mapa k. 48, dokumentacja projektowa k. 111-114, okoliczności bezsporne)**

W piśmie z dnia 11 października 2021 roku powód zwrócił się do (...) Ośrodka Geodezji o sprostowanie w kartotece budynków zlokalizowanych przy ul. (...) na działce nr (...) klasyfikacji budynku nr (...) z handlowo-usługowego na budynek ze zbioru 28, podzbiór 284, symbol (...) - budynki produkcyjne i usługowe pozostałe. Wskazał, że budynek ten stanowi hydrofornię i został oddany do użytku w lipcu 1982 roku. Na koniec wyjaśnił, że korekta jest konieczna, ponieważ nieprawidłowo wpisana klasyfikacja budynku daje podstawę do podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Zawiadomieniem z dnia 27 października 2021 roku (...) Ośrodek Geodezji poinformował o dokonaniu zmiany w ewidencji gruntów i budynków obrębu G-29 dotyczącej funkcji budynku nr (...), która usunęła rozbieżności w danych o budynkach i lokalach. Zmieniono oznaczenie budynku z „budynki handlowo-usługowe (1230)” na „pozostałe

budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione ((...))” (**pismo k. 108, zawiadomienie z załącznikami k. 144-145v.**)

1% ceny nieruchomości gruntowej, ustalonej na podstawie jej wartości (zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) – 558.000 zł – wynosi 5.580 zł, co dla działki nr (...) daje wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie 3.627 zł, a dla działki nr (...) na poziomie 1.953 zł. (**okoliczności bezsporne**)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych dowodów, w tym dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, przy czym niektóre twierdzenia o okolicznościach faktycznych były między stronami bezsporne. Przy ustalaniu stanu faktycznego, Sąd oparł się ponadto na dowodzie z przesłuchania osoby upoważnionej do reprezentowania powoda.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ustawą, użytkownik wieczysty wnosi przez cały okres użytkowania opłaty roczne. Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, jak stanowi przepis art. 72 ust. 1 ustawy, ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67 ustawy, tj. na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy, opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe (...) wynosi 1%, a w przypadku pozostałych (tj. niewymienionych w pkt 1-4) nieruchomości gruntowych wynosi 3%.

W myśl art. 73 ust. 1 i 2 ustawy, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla celu podstawowego, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 roku (IV CSK 333/11, LEX), „literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, za pomocą którego można przesądzić o tym, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. Z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. wynika, że zmniejszona 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. 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”. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel może dotyczyć w szczególności nieruchomości składających się z większej liczby działek gruntu, zwłaszcza gdy różne działki pełnią różne funkcje. Niedopuszczalne jest jednak podejmowanie prób zmian stawki procentowej opłaty rocznej dla poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości z tego powodu, że zmianie uległ sposób korzystania z danej działki. Zmiana stawki procentowej wynikać musi z oceny, czy na trwale uległ zmianie sposób korzystania z całej nieruchomości (a przynajmniej z większości nieruchomości) – na tyle, by uzasadnić zmianę celu podstawowego, na jaki nieruchomość oddana została w wieczyste użytkowanie, i tym samym stworzyć podstawę do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za całą nieruchomość (por. E. Bończak-Kucharczyk, ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022). Wskazać również należy, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6).

Stosownie do treści art. 78 ust. 1-3 ustawy, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy, 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. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 2 i 3 ustawy).

W niniejszej sprawie oś sporu ogniskowała się wokół ustalenia, czy doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oznaczonej, jako działki nr (...). Pozwany wywodził, że działki te stanowią obecnie samodzielną nieruchomość, są zabudowane budynkami handlowo-usługowymi, a więc nie mają przeznaczenia mieszkaniowego. Wskazywał również, że powód bezprawnie dokonał podziału nieruchomości na dwie odrębne chcąc w ten sposób uniknąć podwyższenia opłaty. Powód wywodził natomiast, że podział nieruchomości nastąpił w wyniku zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i miał na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, a także, że w wyniku podziału nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Odnosząc się do powyższych twierdzeń w pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że na skutek zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, zmieniono art. 42 ust. 3. W wyniku dokonanej zmiany uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości powinna określać zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 1 „oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”. Istotą zmiany było zatem nałożenie na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązku utworzenia co do zasady nieruchomości jednobudynkowych. W tych zatem kategoriach należy postrzegać wniosek powoda o dokonanie podziału działki nr (...) na działki na mniejsze, w tym działki nr (...). Co istotne całkowicie chybione są twierdzenia pozwanego, jakoby ów podział nastąpił bez jego zgody i wiedzy, skoro to sam pozwany decyzją z dnia 9 marca 2009 roku podział ten zatwierdził (!!!). Jednocześnie nie sposób utożsamiać omawianego podziału z prawnym podziałem nieruchomości, skoro nie zmienił się jej właściciel. Był to wyłącznie podział geodezyjny polegający na wyodrębnieniu 7 działek bez zmiany ich dotychczasowego właściciela i użytkownika wieczystego, skutkiem którego był następnie podział ewidencyjny. Nie sposób także przyjmować, aby późniejsze założenie dla działki nr (...) odrębnej księgi wieczystej stanowiło jakikolwiek podział nieruchomości pierwotnie uregulowanej w księdze wieczystej nr (...). Kontynuując rozważania na temat podziału nieruchomości nr 9/4 zwrócić należy uwagę, że miał on niejako „techniczny” charakter i był niezależny od woli powoda (wynikał z wprowadzonych przepisów prawa). Niemniej jednak w żaden sposób nie wpływał na postrzeganie przez powoda nowopowstałych działek, które służyły temu samemu celowi, co wcześniejsza działka nr (...). Celem podziału nie było przecież to, aby nowe działki użytkować w odmienny sposób, a jedynie to, aby dostosować nieruchomość do nowopowstałego stanu prawnego. Fakt, że wskutek podziału pewne elementy infrastruktury osiedlowej znalazły się na odrębnych działkach był wyłącznym wynikiem zmiany

stanu prawnego. Przykładowo, jeśli do momentu podziału obecna działka nr (...) służyła mieszkańcom osiedla jako parking, to po jej wyodrębnieniu jej przeznaczenie nie uległo zmianie, trudno zatem uznać, aby cel tej nieruchomości uległ jakiegokolwiek zmianie. Jednocześnie zdaniem Sądu zasadne jest przyjęcie, że parking osiedlowy spełnia funkcję pomocniczą dla lokali mieszkalnych położonych w okolicznych budynkach mieszkalnych i realizuje szeroko rozumiane cele mieszkaniowe. Analogiczne spostrzeżenia należy poczynić w odniesieniu do działki nr (...). I w tym bowiem przypadku powód w wyniku jej wyodrębnienia nie zaczął traktować jej w inny, niż dotychczasowy sposób. Oczywiście Sąd ma świadomość tego, że na działce tej znajduje się pawilon handlowo-usługowy, to jednocześnie posadowione są na nim również budynek hydroforni i stacja trafo. Pierwszy z budynków służy wyłącznie jednemu celowi, a mianowicie podwyższeniu ciśnienia z sieci miejskiej, dzięki czemu możliwe jest dostarczenie wody na wyższe kondygnacje okolicznych wieżowców. Z kolei stacja transformatorowa zasila przedmiotowe wieżowce w energię elektryczną, co prowadzi do wniosku, że i te dwa budynki służą realizacji szeroko pojmowanych celów mieszkaniowych. Należy również zwrócić uwagę, że sam pozwany przyznaje, że dominującym celem działki nr (...) był cel mieszkaniowy, przy czym miał on świadomość prowadzenia w jej obrębie działalności gospodarczej, co odbywało i odbywa się w pawilonie handlowo-usługowym. Skoro więc teraz pozwany twierdzi, że obecnie cel mieszkaniowy nie przeważa na działkach nr (...), to powinien to wykazać, a więc przedstawić dowody na to, że procentowo dominującym jest inny cel. Zasadnie powód wywodził odwołując się posiłkowo do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (...), że kryterium, które pozwoliłoby na poczynienie ustaleń w tym zakresie jest wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy. Pozwana gmina wezwana do podania rzeczonych wskaźników (zarządzenie k. 87, wezwanie k. 90, k. 92) nie uczyniła tego. Pozwany nie wypowiedział się także kategorycznie w zakresie tego, czy kwestionuje metodę procentowego ustalenia wiodącego sposobu korzystania, jako prowadzącą do określenia przeznaczenia nieruchomości (termin na powyższe upływał na terminie rozprawy w dniu 24 września 2021 roku). W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że pozwany nie udowodnił w dostateczny sposób, że obecne przeznaczenie działek nr (...) uległo trwałej zmianie. Przekonanie pozwanego w tym zakresie opiera się w istocie wyłącznie na twierdzeniu, że sam fakt posadowienia na terenie działki (...) budynku handlowo-usługowego, wobec braku w jej obrębie budynków mieszkalnych, przesądza o zmianie dotychczasowego celu tejże. Rzecz w tym, że twierdzenie to niczego jeszcze nie dowodzi, w szczególności jest niewystarczające do przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, z której – co należy powtórzyć – powód korzysta w ten sam sposób, jak przed podziałem, a więc w okresie, w którym sam pozwany przyjmował, że dominującym celem nieruchomości jest cel mieszkaniowy.

Wobec powyższego, należało ustalić, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu winna wynosić 1% jego wartości. Ta została ustalona przez pozwanego na kwotę 558.000 zł, której powód nie kwestionował. Jednocześnie, wobec założenia dla działki nr (...) odrębnej księgi wieczystej, opłata winna zostać stosunkowo rozłożona na obie działki. Dlatego też Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1091 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) w obrębie G-29 miasta Ł., stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), oddanej w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., na kwotę 3.627 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia siedem złotych), poczynając od dnia 1 stycznia 2020 roku, a także ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0377 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) w obrębie G-29 miasta Ł., stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), oddanej w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., na kwotę 1.953 zł (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote), poczynając od dnia 1 stycznia 2020 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić koszty procesu poniesione przez przeciwnika. Powód wygrał spór w całości, dlatego też mógł się domagać od pozwanego zwrotu całości poniesionych kosztów procesu. Na te złożyły się: opłata sądowa 750 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.367 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.