

Sygn. akt II Ca 611/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSA w SO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Paweł Hochman SSO Paweł Lasoń (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa M. G. (1) i M. G. (2)

przeciwko (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 8 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 2683/16

oddala apelację.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.)

SSO Paweł Hochman SSO Paweł Lasoń

Sygn. akt II Ca 611/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. G. (1), M. G. (2) przeciwko (...) o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalił, iż począwszy od 01 stycznia 2017 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w W. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni (...) wynosi 195,13zł co stanowi 1% wartości gruntu i zobowiązuje M. i M. małżonków G. do wnoszenia ustalonej opłaty w terminie do 31 marca każdego roku na konto Starostwa Powiatowego w P..

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Pozwany (...) jest właścicielem: nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Decyzją Wojewody (...) z dnia 10 sierpnia 1998 r. W. Zakłady (...) w W. nabyły z dniem 5 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych gruntów (...) położonych w jednostce ewidencyjnej W. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka nr (...). Przedmiotowa działka, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy W. położona była na terenach – zieleni izolacyjnej i na taki cel została oddana w użytkowanie wieczyste. Na terenie nieruchomości prowadzona była działalność produkcyjną wobec czego ustalono opłatę roczną wynoszącą 3% gruntu.

Umową sprzedaży z dnia 8 września 2009 r. Rep. (...) następcą prawnym W. Zakładów (...) w W. - Zakłady (...) sp. z o.o. w upadłości sprzedały prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej w obrębie W. – Gminie W..

Zgodnie z uchwałą nr VIII/75/11 Rady Gminy W. z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym W. w Gminie W. działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb geodezyjny W., gmina W. jest położona w jednostce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Decyzją z dnia 25 kwietnia 2012 r. Wójt Gminy W. zatwierdził podział działki nr (...) o powierzchni (...) ha na 24 działki z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i drogi dojazdowe do tych działek.

Pismem z dnia 7 września 2015 r. (...) wypowiedział Gminie W. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i zaoferował nową stawkę opłaty w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej.

Powodowie, aktem notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 15 grudnia 2015 r. nabyli od Gminy W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w obrębie W., oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) o powierzchni (...) ha.

Dotychczas obowiązująca powodów opłata roczna za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości wynosiła 585,38 zł.

W dniu 1 września 2016 r. powodowie wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości gruntowej z uwagi na zmianę celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, która uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na 1%.

Orzeczeniem z dnia 8 listopada 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. ustaliło począwszy od dnia 1 stycznia 2017 r. opłatę roczną w wysokości 195,13 zł za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w woli K., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni (...) ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...).

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego 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, natomiast ust. 2 przedmiotowego artykułu stanowi, że samorządowe kolegium odwoławcze przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 cytowanej ustawy, tj. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew.

Ponadto, stosownie do art. 77 ust. 1 w/w aktu prawnego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W przedmiotowej sprawie powodowie M. G. (2) i M. G. (1) nie kwestionowali zasadności obowiązku uiszczenia na rzecz (...) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Sporną kwestią była natomiast wysokość tej opłaty determinowana przez ustalenie stawki procentowej w zależności od celu na jaki nieruchomość została przeznaczona.

Stosownie do treści przepisu art. 73 ust. 2 powyżej cytowanej 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. Jak stanowi art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość stawek procentowych opłat rocznych wynosi od 0,3% do 3% ceny, w tym stawka procentowa opłat rocznych za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe wynosi 1%, a na pozostałe cele, w tym przemysłowe – 3%.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest zatem ustalenie, czy doszło do zmiany celu, na jaki przedmiotowa nieruchomość gruntowa została oddana. Należy przy tym wskazać, że Gmina W. po nabyciu od Zakładów (...) sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), w porozumieniu z właścicielem – (...) przystąpiła do zmiany przeznaczenia nieruchomości. W wyniku przedsięwziętych działań doszło do podziału działki numer (...) na 24 działki, w tym nieruchomość oznaczoną numerem (...). Zgodnie z uchwałą nr VIII/75/11 Rady Gminy W. z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym W. działka numer (...) przeznaczona została pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Powodowie nabyli prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dnia 15 grudnia 2015 r., co oznacza, że w dniu sporządzenia aktu notarialnego przeznaczenie nieruchomości było determinowane przez ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji Sąd przychylił się do stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wyrażonego w orzeczeniu z dnia 8 listopada 2016 r. i przyjął, że przedmiotowy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie poprzez ocenę stany faktycznego zarówno odnośnie decyzji administracyjnych wydanych co do nieruchomości, jak i czynności podejmowanych przez użytkowników wieczystych.

Powodowie M. i M. małżeństwo G. nie mają możliwości wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem wskazanym przez Wojewodę Piotrkowskiego w decyzji z dnia 10 sierpnia 1988 r., tj. na cele przemysłowe. Zgodnie bowiem z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość użytkowana przez powodów jest przeznaczona wyłącznie na cele mieszkaniowe. Do zmiany tej doprowadziła natomiast Gmina W.. Zachowanie uczestników, nie ma zatem decydującego znaczenia. Fakt, że powodowie nie przystąpili do budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wpływa bowiem na cel wykorzystywania działki, gdyż jest on ograniczony wyłącznie do budownictwa mieszkalnego wobec czego powstanie innego obiektu budowlanego nie jest na przedmiotowej nieruchomości prawnie dozwolone. Zarzuty pozwanego co do tych okoliczności są zatem zbyt daleko idące.

Podział geodezyjny nieruchomości oznaczonej numerem (...) oraz przeznaczenie jej na cele budownictwa mieszkaniowego jednoznacznie wskazuje na wykluczenie działalności przemysłowej, która usprawiedliwiałaby zastosowanie wyższej - 3% stawki rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste. Powodowie nie mają możliwości wzniesienia na działce budynku innego niż budynek mieszkaniowy jednorodzinny, co daje podstawy do wyliczenia opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe przy użyciu stawki 1%.

Apelacje od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia, a także obciążenie powodów kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest oczywiście niezasadna. Zarzuty apelacji w całości pozbawione są podstaw i podlegają oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ocena jurydyczna żądania odpowiada przepisom prawa materialnego, wskazanym w motywach rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sprawy, zajmując się problematyką wskazaną przez strony. Pozwany nie zgadza się z poglądem prawnym wyrażonym w wyroku i jego uzasadnieniu. Żądanie zatem uchylenia wyroku jest całkowicie niezrozumiałe.

Trafnymi są ustalenia Sądu Rejonowego, z których wynika, że po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Do zmiany tej nie jest potrzebna zgoda pozwanego, decyduje faktyczny sposób korzystania i faktyczna możliwość korzystania z nieruchomości w określony sposób.

Sąd pierwszej instancji rozważył wszystkie podnoszone w sprawie argumenty. Wnioski Sądu są prawidłowe i kompletne. Zasadnie Sąd podzielił stanowisko wyrażone już wcześniej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P.. Trudno nawet znaleźć kolejne i lepsze argumenty przemawiające za stanowiskiem przyjętym przez Sąd pierwszej instancji. Nie ma racji pozwany twierdząc, że jedynie zamieszkanie czy rozpoczęcie budowy domu jednorodzinnego skutkować może ustaleniem, że doszło do stałej i trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Powodowie nawet gdyby chcieli to nie mają możliwości wykorzystywać nieruchomości na cele przemysłowe. W ich sytuacji doszło do nieodwracalnej zmiany sposobu korzystania, która pociąga za sobą zmianę stawki opłaty. Zdumiewające jest stanowisko pozwanego, który będąc profesjonalnym uczestnikiem obrotu nie przyjmuje prawidłowych rozsądnych, właściwych i sprawiedliwych rozstrzygnięć Samorządowego Kolegium i Sądu. Orzeczenia Sądu Najwyższego, na które powołuje się pozwany dotyczą podobnych ale jednak innych stanów faktycznych. Takich, w których użytkownik własnym działaniem zmienia sposób użytkowania w trakcie trwania umowy. Powołane przez pozwanego orzeczenia Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy w pełni akceptuje i podziela. Dotyczą one jednak stanów faktycznych jakościowo innych od będącego przedmiotem osądu w niniejszej sprawie. Oczekiwanie, że Sąd będzie bezrefleksyjnie powielał tezy zawarte w innych rozstrzygnięciach bez podciągnięcia regulacji prawnych pod konkretny przypadek zasadnie nie znalazło uznania Sądu Rejonowego. Nie znajduje to również uznania Sądu Okręgowego. Oczywiście, że sam fakt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje zmiany sposobu użytkowania. Tutaj jednak doszło do zmiany sposobu użytkowania poprzez podział wielkiej, częściowo przemysłowej działki na mniejsze z wydzielaniem terenów pod budownictwo jednorodzinne. Po tej zmianie zbyto działki z jedynym możliwym przeznaczeniem – pod budownictwo jednorodzinne.

Sąd pierwszej instancji rozpoznał zatem sprawę w sposób wnikliwy. Poczynił ustalenia faktyczne, oparte na właściwym materiale dowodowym i doszedł do trafnych wniosków w zakresie jurydycznej oceny żądania pozwu. Sąd Okręgowy przychylił się do zawartej tam argumentacji.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.