

Sygn. akt III Ca 838/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SR del. Rafał Obrzud (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

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

przeciwko Gminie M. Z.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 30 sierpnia 2013r., sygn. akt I C 344/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala, a kosztami postępowania przed Sądem I instancji obciąża powoda;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 493 zł (czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt III Ca 838/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 lutego 2014 r.

Powód – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z., składając sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N.z dnia 08.04.2013r. znak (...) trybie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami; t.j. Dz.U.2010.102.651; u.g.n.), domagał się uznania, że wypowiedzenie Burmistrza Miasta Z.z dnia 21 grudnia 2012 r. , proponujące nową podwyższoną stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej (...), począwszy od 1 stycznia 2013 r. w wysokości 3% było nieuzasadnione. Argumentował, że nie zmienił się sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości, w szczególności, że nie można twierdzić, iż o zmianie celu, na który nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste, przesądził podział ewidencyjny działki (...). W związku z tym wniósł o pozostawienie stawki na dotychczasowym poziomie 1%.

Pozwany – Gmina M.Z.domagał się oddalenia powództwa podnosząc, że powodem ustalenie nowej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej jest spełnienie przesłanek zawartych w art. 72 ust. 3 oraz art. 221 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotychczasowa stawka opłaty rocznej w wysokości 1% za użytkowanie wieczyste gruntu, była ustalona w sytuacji, kiedy to obecna działka ewidencyjna nr (...)stanowiła część działki (...), na której usytuowany był między innymi budynek wielomieszkaniowy (...)nr (...)oraz droga osiedlowa jak i garaże murowane. W związku z powyższym cel określony na podstawie umowy był przeważający. Po wydzielona działka (...)obr. (...) stała się odrębną nieruchomością zabudowaną murowanymi garażami dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Z.prowadzi (...).

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 344/13 Sąd Rejonowy w Zakopanem uwzględnił powództwo ustalając wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej (...)położonej w obrębie (...) miasta Z.na kwotę 4.928,71 zł, przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1% - począwszy od 1 stycznia 2013 roku. Nadto zasądził od strony pozwanej Gminy M.Z.na rzecz strony powodowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowejw Z.w kwotę 493 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że: będąca przedmiotem postępowania działka ewidencyjna (...)wydzielona została z działki ewidencyjnej (...)– oddanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowejw użytkowanie wieczyste decyzją z dnia 2 grudnia 1971 r. (znak: (...)) z przeznaczeniem pod budowę budynków wielosegmentowych mieszkalnych. Inwestycja polegająca na wzniesieniu dwóch budynków mieszkalnych, garaży i infrastruktury osiedla została dokonana w połowie lat 70-tych XX wieku. Do chwili obecnej nie zmienił się sposób korzystania z nieruchomości pierwotnej.

Podział nieruchomości pierwotnej został dokonany na skutek polecenia ustawowego, obligującego spółdzielnię do wydzielenia gruntów zajmowanych wyłącznie pod budynki mieszkalne. W tym celu Spółdzielnia zleciła geodecie sporządzenie projektu podziału działek ewidencyjnych, który wykonany został w 2011 roku i w efekcie wydzielono działkę ewidencyjną nr (...), na której znalazły się przedmiotowe garaże.

Dotychczas wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 4 298,77 zł, co stanowiło 1% wartości nieruchomości. Wypowiedzeniem z dnia 21 grudnia 2012r., znak (...)Burmistrz Miasta Z.wypowiedział dotychczasową stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - (...) Spółdzielni Mieszkaniowejw Z.oznaczonego jako działka ewid. (...), o pow. 0,0471 ha proponując nową stawkę począwszy od 01 stycznia 2013r. w wysokości 3%. W uzasadnieniu wskazano, iż teren został oddany wyłącznie celem wzniesienia na nim wielosegmentowych budynków mieszkalnych, w związku z tym, że na przedmiotowej działce znajdują się murowane garaże, służące do przechowywania pojazdów mechanicznych, należy stwierdzić, iż nastąpiła trwała zmiana celu, na który nieruchomość została oddana.

Wniosek powódki o ustalenie, że wypowiedzenie to było nieuzasadnione, został oddalony przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N.z dnia 8 kwietnia 2013r. znak (...).

Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów, w tym, dokumentach znajdujących się w aktach administracyjnych o (...), którym dał wiarę w całości, bowiem sporządzone zostały przez uprawnione do tego osoby, a nadto strony nie kwestionowały ich prawdziwości. Poza sporem był fakt, iż grunt został oddany w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynku mieszkalnego, a inwestycja polegająca na wzniesieniu na nim dwóch budynków mieszkalnych, garaży i infrastruktury osiedla, została dokonana w połowie lat 70-tych XX wieku. Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku działek przyległych zabudowanych tym samym kompleksem garaży - oddanych spółdzielni w użytkowanie wieczyste przez Powiat (...) - tj. działek ewidencyjnych (...), stawka wynosi 1%.

Na tle tych ustaleń Sąd wskazał, że z art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że 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). Natomiast za pozostałe nieruchomości gruntowe nieujęte w pozostałych punktach – 3% ceny (pkt 5). Z kolei art.

73. ust 2 stanowi, 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 płaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki centowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 cytowanej ustawy.

W konkretnej sprawie inwestycja polegająca na wzniesieniu budynków mieszkalnych, garaży z infrastrukturą osiedla na działce oddanej w użytkowanie wieczyste została dokonana w połowie lat 70 – tych ubiegłego wieku. Od tamtego czasu do chwili obecnej nie zmienił się sposób korzystania z nieruchomości pierwotnej. W szczególności teren wydzielony obecnie jako działka ewidencyjna nr (...) był od lat 70 – tych XX wieku zabudowany garażami. Pomimo formalnego wydzielenia działki ewidencyjnej nr (...) stan faktyczny na gruncie i sposób korzystania z niej nie zmieniły się. Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki, decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego. Jeżeli chodzi o sposób korzystania z gruntu, to zachowanie użytkownika wieczystego nie zmieniło się, pomimo wydzielenia spornej działki. Nie doszło bowiem zmiany na gruncie. Brak w tej sytuacji podstaw do zmiany stawki procentowej należnej stronie powodowej opłaty rocznej.

Wyrok Sądu Rejonowego apelacją zaskarżyła pozwana Gmina M. Z.. Wyrokowi zarzucił skarżący błędną interpretację art. 71-78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, naruszenie art. 233 oraz art. 328 kodeksu postępowania cywilnego. W oparciu o te zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez orzeczenie zastosowania stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3 % począwszy od 1 stycznia 2013 r. albo uchylecia wyroku i przekazania do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji poniesiono, iż Sąd Rejonowy w Zakopanem wadliwie zinterpretował art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z umową ustanowienia użytkowania - grunt został bowiem oddany w użytkowanie wieczyste gruntu wyłącznie celem wzniesienia na nim wielosegmentowych budynków mieszkalnych. Przedmiotowe garaże pierwotnie zostały posadowione na części parceli gruntowych (...) oraz parceli budowlanej (...), które na podstawie wykazu zmian gruntowej zostały oznaczone ewidencyjnie m.in. jako działka (...). Gmina M.Z. nie mogła wypowiedzieć stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie czyste gruntu z 1 % na 3% gdyż przeważającym celem użytkowania nieczystego gruntu były cele mieszkaniowe, co z godnie z art. 72 ust. 3 pkt. 4 obejmuje stawkę 1%. Bezsporny jest fakt, iż budynki zostały wybudowane i do dnia dzisiejszego istnieją na gruncie i w tym zakresie decyzja została wykonana zgodnie z prawem. Natomiast wybudowanie garaży w zabudowie szeregowej obok budynku wielomieszkaniowego było sprzeczne z ustaleniami decyzji, lecz w świetle art. 72 ust. 1 u.g.n. działka (...) była jedną nieruchomością, na której przeważał cel mieszkaniowy. Podział doprowadził do utworzenia dwóch odrębnych nieruchomości opisanych w dwóch różnych księgach wieczystych: dz. (...) – (...) oraz dz. (...) – (...). Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) opisana w KW nr (...) jest w całości wykorzystywana na cele niezwiązane mieszkalnictwem i uzasadnione jest wypowiedzenie stawki przewidzianej w art. 72 ust. 3 pkt. 5 obejmuje stawkę 3%.

W zakresie naruszenia przepisów proceduralnych podniesiono, iż Sąd Rejonowy naruszył art. 233 k.p.c. poprzez uznanie jako dowodu opisu technicznego garaży, który w rzeczywistości jest pięcioma kartkami na których brak jest dat oraz podpisu osoby, która sporządziła ten opis oraz art. 328 k.p.c. Sąd błędnie ustalił też fakty podziału działki ewidencyjnej nr (...) obr. (...) opierając się mapie uzupełniającej z projektem podziału działek inż. L. K. wykonanej w 2001 r. (w rzeczywistości podział min. działki ewid. nr (...) został zatwierdzony decyzją z dnia 17.08.2009 r., która została wydana min. na podstawie projektu działki inż. J. B.) oraz błędnie ustalił, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wnioski (...) Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie mapy uzupełniającej i projektem podziału działek ewidencyjnych nr (...) obr. (...), które nie były przedmiotem postępowania. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy nie odniósł się też w żaden sposób do orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 08.04.2013 r. znak: (...) oraz ustaleń dokonanych przez SKO podczas trwania postępowania na drodze administracyjnej, w tym również do art. 221 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która narzuca Burmistrzowi Miasta Z. zmiany stawki opłat rocznych wobec gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku,

Pełnomocnik strony powodowej domagał się oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej w całości okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy dokonał niewadliwych ustaleń co do okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne, przy czym uzupełnione zostały one o okoliczności wynikające z dokumentów akt ksiąg wieczystych KW (...) oraz KW (...). ujawnionych na rozprawie apelacyjnej. Nie aprobeuje Sąd odwoławczy natomiast dokonanej przez Sąd I instancji oceny prawnej ustalonych faktów i wyprowadzonych z niej wniosków.

Ponieważ strona pozwana, kwestionując zaskarżone orzeczenie, sformułowała zarówno zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, jak i przepisów procesowych, w pierwszej kolejności stwierdzić należało, że zarzuty naruszenia art. 233 i 328 k.p.c. nie mają w sprawie usprawiedliwionych podstaw. Większość okoliczności faktycznych sprawy okazała się być niesporna. Strona pozwana nie kwestionowała w toku postępowania żadnych dokumentów w aktach sprawy i w aktach przedstawionych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N., w tym również zalegającą w nich dokumentację projektową, którym Sąd I instancji dał wiarę w całości. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Na wskazanie podstawy faktycznej składa się ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Sąd jest zatem zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wymogi te spełnia. Wbrew twierdzeniu apelującego, z treści uzasadnienia w dostatecznie czytelny sposób wynika, że fakty podziału działki ewidencyjnej nr (...)obr. (...)ustalono w oparciu o mapę na k. 16 i decyzję na k. 17. Podając, że sąsiednie działki nr (...)obr. (...), na których znajduje się fragment przedmiotowych garaży, także zostały podzielone, mimo to objęte są nadal stawką 1%, sąd wskazał w uzasadnieniu dokumenty stanowiące podstawę tych ustaleń. Ponieważ postępowanie nie dotyczyło tych nieruchomości, fakty te nie stanowiły okoliczności istotnych dla sprawy. Odniesienie się do nich w uzasadnieniu nie mogło mieć jednak wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Skuteczne okazały się natomiast zarzuty apelacji odnośnie naruszenia przepisów materialnych.

Wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wyznaczana jest stawką procentową odnoszoną do wartości nieruchomości (art. 72 ust. 1 u.g.n.), a wysokość stawek procentowych uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (ust. 3 art. 72 u.g.n.) – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r., II CSK 268/08, M.Prawn. 2009/6/298. Każdorazowo wysokość rocznej opłaty jest zatem funkcją dwóch czynników: stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 u.g.n. (kryterium prawne) oraz wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. (kryterium ekonomiczne). Oba te czynniki są zmienne. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i nast. u.g.n.). Zmiany stawki procentowej mogą być zaś następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek.

Tryb zmiany stawki procentowej ustawodawca uregulował w art. 73 ust. 2 i w art. 221 u.g.n. Pierwszy z nich stosuje się w sytuacji, w której po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana we wspomniane użytkowanie. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. Z kolei art. 221 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu stanowił, że przepisy art. 72 ust. 3 u.g.n. stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed wejściem w życie niniejszej ustawy i zobowiązywał właściwe organy do dokonania w terminie roku od wejścia w życie ustawy zmiany wysokości dotychczasowych stawek, przy zastosowaniu trybu określonego w art. 78-81 u.g.n. Był to więc typowy przepis przejściowy, mający na celu dostosowanie dotychczasowych stawek procentowych opłat rocznych do stawek wprowadzonych nową ustawą. Z dniem 15 lutego 2000 r. przepis ten uległ zmianie na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70).

Obecnie stanowi on, że przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w wieczyste użytkowanie przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Stanowi on również, że zmiany stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. Najistotniejsza zmiana polegała na wyeliminowaniu terminu rocznego, w którym miały zostać dostosowane stawki dotychczasowe do stawek wprowadzonych nową ustawą. W ten sposób przepis ten utracił swoją pierwotną funkcję przepisu przejściowego, dostosowawczego, a stał się przepisem o charakterze uniwersalnym. Z tego stwierdzenia - co podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 569/07 (opubl. Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2009, Nr A, poz. 10, str. 44) - płyną dwa wnioski. Pierwszy, że norma ta stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przez wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.). Drugi - przy zastosowaniu rozumowania a maiori ad minus - że tym bardziej stanowi on podstawę prawną także do późniejszych zmian stawek procentowych opłat rocznych wprowadzonych mocą ustawy. Pogląd ten podtrzymał następnie Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 11 maja 2011 r. (I CSK 397/10, LEX nr 970062) oraz 30 stycznia 2013 r. (V CSK 113/12, opubl: www.sn.pl), wyrażony został również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2012-09-17, I ACa 344/12 (Opubl: www.orzeczenia.ms.gov.pl). Argumentację przyjętą w tych orzeczeniach Sąd Okręgowy w niniejszym składzie akceptuje i w całości przyjmuje za własną.

W obecnym stanie prawnym trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana, stanowi przesłankę zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a nie - art. 221 § 1 tej ustawy (por. cyt. wyrok SN z dnia 11 maja 2011 r., I CSK 397/10). Zauważyć trzeba jednak, że przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. dotyczy innej niż w konkretnej sprawie sytuacji, a mianowicie takiej, w której zmiana celu oddania nieruchomości w stosunku do tego pierwotnie oznaczonego nastąpiła w czasie obowiązywania ustawy z dnia 21.08.1997 r., tj. po dacie 1 stycznia 1998 roku. Stanowisko, jakoby regulacja ta miała stosować się wprost także przypadków oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i trwałej zmiany sposobu korzystania przed datą wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest trafne - wobec braku odesłania do niej w przepisach przejściowych.

Fakt, iż przedmiotowe nieruchomości zostały oddane powodowi w użytkowanie wieczyste i zabudowane przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nabiera w tych okolicznościach istotnego znaczenia w kontekście treści pominiętego zupełnie w rozważaniach Sądu I instancji art. 221 ust. 1 u.g.n. Zgodnie z tym, co naprowadzono powyżej, przepis ten odsyłając do art. 72 ust. 3 u.g.n. stanowi o zasadzie obowiązku aktualizacji wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, w zakresie kształtującej jej wysokość stawki rocznej, w każdym przypadku, w którym nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1.01.1998 r., a ustalona wówczas stawka procentowa opłaty nie była wyższa niż 3 %. Zakres tej regulacji jest szeroki i uniwersalny. Unormowania zawarte w dwóch kolejnych przepisach - art. 221 ust. 2 i 3 u.g.n. dotyczą zupełnie innych sytuacji (brak określenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej oraz brak określenia celu, na który nieruchomość była oddana) i z całą pewnością nie eliminują obowiązku o jakim mowa art. 221 ust. 1 zd. 2 u.g.n. w sytuacji, kiedy od samego początku zarówno cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i stawka - były jednoznacznie określone. Regulacja ta będzie mieć też zastosowanie w konkretnej sprawie.

Bezspornym było, że grunt, na którym umiejscowione są przedmiotowe garaże, oddany został powodce w użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji z dnia 2 grudnia 1971 roku celem wzniesienia na nim wielosegmentowych budynków mieszkalnych (decyzja z dnia 2 grudnia 1971 r. w dokumentacji (...))Gminy M.Z.zalęgającej w aktach postępowania administracyjnego). Nieruchomość ta składała się między innymi z parceli gruntowej (...), oraz parceli budowlanej (...), które zgodnie z wykazem zmian gruntowych (w dokumentacji (...)) odpowiadały działce ewidencyjnej (...). Na działce tej oprócz ciągu garaży znajdował się budynek wielomieszkaniowy (...) nr (...). Niekwestionowanym było też, że inwestycja polegająca na wzniesieniu budynków mieszkalnych, garaży z infrastrukturą osiedla na działce (...), oddanej w użytkowanie wieczyste została dokonana w połowie lat 70 - tych ubiegłego wieku. Ponieważ cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste - ściśle rozumiane wzniesienie wielosegmentowych budynków mieszkalnych - mieści się w pojęciu celu mieszkaniowego, a co równie istotne na działce (...) cel ten był realizowany

jako przeważający, w stosunku do tak oznaczonej nieruchomości opłata roczna wynosiła 1 % wartości nieruchomości (art. 221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt. 4 u.g.n.).

Podział działki ewidencyjnej (...)obr. (...) w Z.zatwierdzony decyzją z dnia 17 sierpnia 2009 r., znak: WG-II-(...)(k. 15 akt sprawy) doprowadził do utworzenia dwóch odrębnych nieruchomości objętych dwoma różnymi księgami wieczystymi – KW (...)dla działki (...)oraz KW (...)dla działki (...). W związku z tym, na skutek działania samego użytkownika wieczystego aktualna stała się weryfikacja celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz sposobu faktycznego jej użytkowania. Niekwestionowanym było przy tym, co potwierdza też zresztą dokumentacja geodezyjna zebrana w konkretnej sprawie, w tym mapa sporządzona przez geodetę J. B.(k. 16), że na skutek podziału geodezyjnego działki (...)budynek mieszkaniowy pozostał na działce (...), natomiast ciąg spornych garaży znalazł się na działce (...).

Nie budzi zastrzeżeń stwierdzenie, że użyte w ustawie z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pojęcie "nieruchomości" należy interpretować według treści art. 46 § 1 k.c.. W uchwale z dnia z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13 (OSNC 2013/12/138) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż definicja legalna pojęcia "nieruchomość gruntowa", zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in principio k.c. oraz art. 24 ust. 1 zdanie pierwsze u.k.w.h. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować zatem wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta, zgodnie z obowiązującą zasadą "jedna księga - jedna nieruchomość". Stanowisko to Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w pełni akceptuje.

Z uwagi na powyższe, od momentu założenia dla nowo wydzielonej działki (...) o pow. 0,0471 ha nowej księgi wieczystej (...) (dnia 3 listopada 2009 r.), kwestię aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste odnosić należy do tej konkretnie działki, jako odrębnej nieruchomości.

Powód podnosił, że plany realizacyjne osiedla (...)przewidywały usytuowanie garaży na działce przekazywanej w użytkowanie wieczyste, na dowód czego przedstawiał dokumentację projektową. Sugerował tym samym, że cel, na który oddano w użytkowanie wieczyste działkę (...)objęwał również pośrednio wzniesienie na części gruntów budynki garażowe. Strona pozwana twierdziła, że wybudowanie garaży w zabudowie szeregowej obok budynku wielomieszkaniowego (...)(...) było sprzeczne z ustaleniami decyzji, lecz w świetle obowiązujących przepisów działka (...)przed podziałem stanowiła jedną nieruchomość, na której przeważał cel mieszkaniowy, w związku z czym Gmina M.Z.nie mogła wcześniej wypowiedzieć stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste z 1 do 3 %. Kontrowersję między stronami co do rozumienia określonego w umowie celu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste rozstrzygnąć powinna wykładnia postanowień konkretnej decyzji. Fakt, iż całość inwestycji obejmującej także wzniesienie garaży w zabudowie szeregowej zrealizowana została jeszcze w latach 70 –tych ubiegłego wieku, przy niewątpliwym braku sprzeciwu właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, jak również i to, że na przestrzeni dziesiątek lat właściciel gruntu nie skorzystał z uprawnień, jakie stwarza mu w razie korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem (art. 240 k.c.), przemawia za przyjęciem wykładni bliższej stanowisku strony powodowej.

Nie zmienia to jednak faktu, że aktualnie nieruchomość stanowiąca działkę (...) – powstała z podziału wymienionej działki ewidencyjnej (...) – w sposób trwały wykorzystywana jest w innym celu niż cel mieszkaniowy. W tych okolicznościach zgodzić się należy ze stwierdzeniem, że podział działki (...) i wyodrębnienie nowej nieruchomości w przyjętym tu znaczeniu wieczystoksięgowym doprowadził do sytuacji, w której aktualizacja stawki opłaty w stosunku do tej konkretnie nieruchomości okazuje się być uprawniona i uzasadniona. Oznaczał bowiem w rzeczywistości trwałą zmianę (przeważającego) sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na taki, w stosunku do którego obowiązują wyższe stawki opłaty.

Wbrew twierdzeniom powoda, na skutek przedsięwziętych przez niego czynności działka zabudowana w przeważającej części garażami, stanowi aktualnie odrębną nieruchomość i nie dzieli losu ani sąsiedniej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, ani lokali mieszkalnych, ani też losu budynku, w którym lokale zostały wyodrębnione. Garaże te stanowią pomieszczenia przystosowane do przechowywania samochodów i nie spełniają funkcji

mieszkalnych. Nawet jeżeli nieruchomość zabudowana garażami spełnia funkcje pomocnicze dla lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku na sąsiedniej nieruchomości i służy do przechowywania samochodów właścicieli tych lokali, to i tak niewątpliwie nie spełnia funkcji ani celu mieszkaniowego. Tym bardziej, że sytuacja ta w każdej chwili może ulec zmianie choćby w razie wyodrębnienia na nieruchomości zabudowanej garażami odrębnej własności lokali użytkowych i zbycia takiego lokalu garażowego na rzecz osób trzecich, nie będących właścicielami odrębnych lokali mieszkalnych w sąsiednim budynku. Z tych względów nie można uznać, że nieruchomość zabudowana garażami realizuje szeroko rozumiane cele mieszkaniowe.

W tych wszystkich okolicznościach, wbrew zastrzeżeniom strony powodowej, zgodzić się trzeba z apelującą, że na podstawie przepisu art. 221 ust. 1 u.g.n. Gmina M. Z. miała obowiązek przeprowadzenia zmiany stawki przez jej podwyższenie z dotychczasowych 1 do 3% w stosunku do nieruchomości stanowiącej działkę (...), po zastosowaniu trybu wypowiedzenia z art. 78-81 ustawy. Należy zwrócić uwagę, że art. 77 ust. 1 u.g.n. nakazuje aktualizowanie opłaty rocznej w stosunku do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Jest rzeczą jasną, że ta stawka dotychczasowa powinna być zgodna ze stawkami przewidzianymi w ustawie, inaczej bowiem cały proces aktualizacji opłaty mijałby się z celem, gdyż przynosiłby wynik sprzeczny z prawem. Dlatego też wypowiedzenie dotychczasowej składki dokonane przez pozwanego uznać należało za prawidłowe i uzasadnione (art. 221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt. 5).

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił apelację strony pozwanej i dokonał korekty zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie żądania strony powodowej o uznanie wypowiedzenia za nieuzasadnione – jako bezpodstawnego (art. 386 § 1 k.p.c.) i orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji według zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c.

Na podstawie tego samego przepisu art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy o kosztach procesu za instancję odwoławczą (pkt 2 wyroku) zasądza od powoda na rzecz pozwanego koszty uiszczonyj opłaty od apelacji.