

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia S.R. Aleksandra Smołkowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Kałuzińska

po rozpoznaniu 17 stycznia 2018 roku w Ł.

na rozprawie

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

przeciwko **Gminie M. Ł.**

o ustalenie, że zmiany stawki opłat rocznych na grunty oddane w użytkowanie wieczyste są nieuzasadnione

1. ustala, iż zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,0614 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku, (...).13.16.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 (trzech) % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 (jeden) %;
2. ustala, iż zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...) o powierzchni 0,9576 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku, (...).13.15.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 (trzech) % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 (jeden) %;
3. ustala, iż zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,0929 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku, (...).13.17.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 (trzech) % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 (jeden) %;
4. ustala, iż zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...) o powierzchni 0,5434 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku, (...).13.14.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 (trzech) % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 (jeden) %;
5. oddala powództwo w pozostałej części;
6. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 5 739 zł (pięć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

4 września 2017 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi wpłynęły, na skutek sprzeciwów wniesionych od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 31 maja 2017 roku w sprawach SKO. (...)52.2017, SKO. (...)53.2017, SKO. (...)54.2017, SKO. (...)55.2017, SKO. (...)56.2017, wnioski Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o ustalenie, że:

- zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,0614 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku ((...)13.16.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 %;

- zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,9576 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi - Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku ((...)13.15.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 %,

- zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) w obrębie (...) dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi - Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku ((...)13.13.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 %

- zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,0929 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi - Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą numer (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku ((...)13.17.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 %,

- zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...), oznaczonego jako działki (...) w obrębie(...), o powierzchni 0,5434 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi - Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z 20 grudnia 2016 roku ((...)13.14.2016.ARO, polegająca na podwyższeniu stawki do 3 % jest nieuzasadniona i od 1 stycznia 2017 roku stawka opłaty rocznej wynosi nadal 1 %,

Zgodnie z art. 80 ust. 2 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku gospodarce nieruchomościami /tj, Dz U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm./ - dalej „ugn” w/w wnioski zastępują pozew. Wskazane wyżej wnioski zostały zarejestrowane pod jedną sygnaturą III C 839/17.

W uzasadnieniu wniosku z karty 2 - 4 powód wskazał, że jest on użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). Powód podał, że działka oznaczona numerem (...) stanowi drogę wewnętrzną o pow. 316 m⁽²⁾, zaś działka nr (...) o pow. 298 m⁽²⁾ jest zabudowana budynkiem usługowym. Zdaniem powoda przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w celu mieszkaniowym, zaś obecny sposób korzystania z przeważającej części nieruchomości, stanowiącej drogę wewnętrzną, jest bezpośrednio i nierozdzielnie związany z funkcją mieszkaniową i działalnością statutową Spółdzielni. Prócz tego powód podał, iż kluczową kwestią dla ustalenia stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla całej nieruchomości jest określenie, który ze sposobów korzystania jest podstawowym. Zdaniem powoda kryterium powierzchniowe nakazuje przyjąć, że

skoro największy fragment gruntu stanowi droga wewnętrzna, która połączona jest z siecią dróg wewnętrznych we władaniu Zarządu Dróg i Transportu w Ł., toteż służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., bowiem bez zapewnienia nieruchomością zabudowanym obecnie budynkami mieszkalnymi dostępu do dróg publicznych Spółdzielnia nie uzyskałaby decyzji o pozwoleniu na budowę tychże budynków.

W uzasadnieniu wniosku z karty 5 - 9 powód podniósł, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...), oznaczonej jako działka ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Powód podał, iż działka o nr ewidencyjnym (...) jest działką niezabudowaną o powierzchni 69 m⁽²⁾, działka o nr (...) o pow. 4 080 m⁽²⁾ jest zabudowana budynkami garażowymi stanowiącymi własność spółdzielni, w których wszystkie lokale mieszkalne (garaże) stanowią przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, posiadaczami których są członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., natomiast działka numer (...) jest zabudowana zespołem budynków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w których mieści się siedziba zarządu i biura Spółdzielni

o pow. 5.427 m⁽²⁾. Odwołując się do kryterium powierzchniowego jako wyznaczającego podstawowy sposób korzystania z nieruchomości powód podniósł, że za sposób korzystania z nieruchomości powinien zostać uznany ten ze sposobów, na który wykorzystywany jest największy fragment gruntu w jej granicach. Powód wskazał, iż na działce nr (...) w przeważającej części znajdują się budynki administracji, co nie skutkuje trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, zaś cel ten jest nierozzerwalnie związany z celem mieszkaniowym, będącym podstawą działalności statutowej Spółdzielni i celem, na jaki nieruchomość została pierwotnie oddana w użytkowanie wieczyste. Odnośnie działki nr (...) powód wskazał, iż jest ona zabudowana kompleksem budynków garażowych, zaś budowa budynków garażowych, z których korzystają członkowie spółdzielni mieszkaniowej i którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali niemieszkalnych w nich położonych, mieści się w statutowym celu działalności spółdzielni, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków.

W uzasadnieniu wniosku z karty 9 - 11 powód podniósł, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód wskazał, iż środkowa część działki zabudowana jest pawilonem usługowym, natomiast na pozostałej części funkcjonuje parking, który zajmuje większą część działki (...), zatem podstawowym sposobem korzystania z przedmiotowej nieruchomości są parkingi. Zdaniem powoda, skoro dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może budować parkingi w celu oddawania ich w dzierżawę albo oddawania miejsc postojowych w najem członkom lub innym osobom, to budowa parkingów mieści się w statutowym celu działalności spółdzielni jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków.

W uzasadnieniu wniosku z karty 12 - 13 powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez (...), oznaczonej jako działka ewidencyjne (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Powód podniósł, że działka nr (...) znajduje się we władaniu Zarządu Dróg i Transportu w Ł., należy do sieci dróg wewnętrznych osiedla (...), zaś droga ta jest ogólnodostępna i korzystać niej może nieograniczona liczba osób. Zdaniem powoda sieć dróg wewnętrznych jest niezbędna dla realizacji statutowego celu działalności Spółdzielni, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków i ich rodzin, zaś bez zapewnienia nieruchomościom zabudowanym obecnie budynkami mieszkalnymi dostępu do dróg publicznych Spółdzielnia nie uzyskałaby pozwolenia na budowę tychże budynków, a zatem nie byłoby możliwe zrealizowanie celów statutowych Spółdzielni.

W uzasadnieniu wniosku z karty 14 - 17 powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...), oznaczonej jako działka ewidencyjne (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Zdaniem powoda działka (...) o pow. 3.722 m⁽²⁾ jest działką niezabudowaną, w przeważającej części utwardzoną (boisko sportowe), natomiast działka (...) jest zabudowana budynkami garażowymi stanowiącymi własność Spółdzielni, w których wszystkie lokale niemieszkalne (garaże) stanowią przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Powód podniósł, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Ponadto powód wskazał, iż teren działki (...) używany jest jako boisko sportowe, a art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn przewiduje, że dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste dla celów działalności sportowej stawka procentowa opłaty wynosi 1 %. Odnośnie działki (...) powód powielił uprzednią argumentację, w szczególności zaś podał, że z kompleksu budynków garażowych korzystają członkowie spółdzielni mieszkaniowej, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali garażowych. Prócz tego powód podniósł, że pozwany w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego uchylał się od przeniesienia własności gruntu na rzecz powoda. (wnioski wraz z uzasadnieniem - k. 2 - 4, k. 5 - 8, k. 9 - 11, k. 12 - 13, k. 14 - 17)

W odpowiedzi na pozew pozwany Gmina M. Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany podniósł, że głównym przeznaczeniem spornych nieruchomości jest cel inny niż mieszkaniowy, bowiem zabudowane są garażami, czy budynkami usługowymi albo nie są zabudowane wcale. Pozwany wyraził przekonanie, że działki te nie dzielą losu sąsiednich działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Swe rozważania poparł szereg orzeczeń sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. (odpowiedź na pozew - k. 21 - 22)

Do zamknięcia rozprawy strony nie zmieniły stanowisk procesowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

1) Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru i ul. (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł.. Nieruchomość została wyodrębniona z większej nieruchomości, na której posadowione są budynki mieszkalne. (okoliczności bezsporne)

Działka oznaczona numerem (...) stanowi drogę wewnętrzną o pow. 316 m², zaś działka nr (...) o pow. 298 m² jest zabudowana budynkiem usługowym. (okoliczności bezsporne, nadto dowód z przesłuchania stron w zakresie zeznań reprezentanta powoda P. L. - protokół rozprawy k. 138v godzina 00:30:00 - 00:32:11)

2) Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne numer (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł.. Nieruchomość została wyodrębniona z większej nieruchomości, na której są posadowione budynki mieszkalne.

Działka o nr ewidencyjnym (...) jest działką niezabudowaną o powierzchni 69 m². Działka o nr (...) o pow. 4.080 m² jest zabudowana budynkami garażowymi stanowiącymi własność spółdzielni, w których wszystkie lokale mieszkalne (garaże) stanowią przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, posiadaczami których są członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., natomiast działka numer (...) o pow. 5.427 m² jest zabudowana zespołem budynków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w których mieści się siedziba zarządu i biura Spółdzielni. (okoliczności bezsporne)

3) Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej poprzednio jako działka ewidencyjna nr (...) (obecnie 3 osobne działki) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł.. Nieruchomość została wyodrębniona z większej nieruchomości, na której są posadowione budynki mieszkalne. (okoliczności bezsporne)

Środkowa część działki nr (...) zabudowana jest pawilonem usługowym, natomiast na pozostałej części funkcjonuje ogrodzony parking. (okoliczności bezsporne, nadto dowód z przesłuchania stron w zakresie zeznań reprezentanta powoda P. L. - protokół rozprawy k. 138v godzina 00:30:00 - 00:32:11)

4) Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Użytkownikiem wieczystym tejże nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł.. Nieruchomość została wyodrębniona z większej nieruchomości, na której są posadowione budynki mieszkalne.

Działka nr (...) znajduje się we władaniu Zarządu Dróg i (...) w Ł., należy do sieci dróg wewnętrznych osiedla (...). Droga ta jest ogólnodostępna i może korzystać z niej każdy, również osoby niebędące członkami Spółdzielni. Położenie nieruchomości przy tejże drodze zapewnia jej dostęp do drogi publicznej.

Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny wraz z parkingiem. (okoliczności bezsporne)

5) Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru i (...) oznaczonej jako działki ewidencyjne (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Użytkownikiem wieczystym tejże nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł.. Nieruchomość została wyodrębniona z większej nieruchomości, na której są posadowione budynki mieszkalne.

Działka (...) o pow. 3 722 m² jest działką niezabudowaną, w przeważającej części utwardzoną. Znajduje się na niej boisko sportowe. Natomiast działka o numerze ewidencyjnym (...) jest zabudowana budynkami garażowymi stanowiącymi własność Spółdzielni, w których wszystkie lokale niemieszkalne (garaże) stanowią przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. (okoliczności bezsporne, nadto dowód z przesłuchania stron w zakresie zeznań reprezentanta powoda P. L. - protokół rozprawy k. 138v godzina 00:30:00 - 00:32:11)

Decyzja o oddanie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) została wydana w dniu 28 lipca 1981 roku. W decyzji wskazano, że teren ten powinien zostać przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe. (decyzja - k. 75 - 77)

Umowa o oddanie w/w nieruchomości została zawarta 27 października 1981 roku w formie aktu notarialnego. Zgodnie z umową (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. zobowiązała się zbudować nieruchomość zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego. (kopia aktu notarialnego – k. 79 - 81)

Gmina M. Ł. pismami z 20 grudnia 2016 roku wypowiedziało dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanych powyżej nieruchomości, powołując się na art. 73 ust. 3 pkt 4 i 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i wskazując, że działki zostały oddane na cele mieszkaniowe, a obecnie stanowią samodzielne nieruchomości, które nie mają przeznaczenia mieszkalnego, a więc stawka za użytkowanie wieczyste będzie wynosić 3 %, a nie jak dotychczas 1 % (wypowiedzenia z 20 grudnia 2016 roku – akta SKO).

Powód złożył wnioski do Samodzielnego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki jest nieuzasadnione. (wnioski zastępujące pozew w tej sprawie - k. 2 - 4, k. 5 - 8, k. 9 - 11, k. 12 - 13, k. 14 - 17)

31 maja 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wnioski powoda, wskazując, że nieruchomości nie są wykorzystywane na cele mieszkaniowe, a więc zastosowanie winna mieć stawka 3%. (orzeczenia – akta SKO).

Powód złożył sprzeciw od orzeczeń SKO (sprzeciw – akta SKO)..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w przeważającej części.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi rodzaj ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego,

z wyłączeniem innych osób, z gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego w granicach określonych przez ustawę, umowę o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz przez zasady współżycia społecznego.

Szczegółowe przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) i mają one charakter bezwzględnie obowiązujący jako normy o charakterze iuris cogentis.

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od określonego w umowie celu na jaki nieruchomość została oddana i na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn, za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych wynosi 1 % ceny.

Zgodnie z art. 73 ust. 2 ugn, 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 stosowanie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Konieczną przesłanką żądania obniżenia stawki opłaty rocznej jest trwała zmiana sposobu korzystania, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Rację ma powódka, że nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości opisanych w pkt 1,2,4 i 5, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, która uzasadniałaby podwyższenie stawki do 3%. Argumentacja przedstawiona w zastępujących pozew wnioskach jest zasadna, zwłaszcza o sposobie korzystania z nieruchomości należy rozstrzygać przy uwzględnieniu tego, w jaki sposób wykorzystywana jest przeważająca część nieruchomości.

Należy wskazać, że przy oddawaniu spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie zostało wskazane, że nieruchomość ma zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym. Należy wskazać, że art. 73 ust. 3 pkt 4 ugn nie przewiduje 1% stawki tylko w przypadku oddania nieruchomości na cele mieszkaniowe, ale również w przypadku realizacji urządzeń infrastruktury technicznej

i innych celów publicznych oraz działalność sportową. Należy wskazać, że zasoby Spółdzielni to nie tylko budynki mieszkalne, ale i publicznie dostępne drogi, miejsca parkingowe, ławki, skwery i inne tereny zielone, których utrzymanie spoczywa na spółdzielni. W tym zakresie Spółdzielnia z całą pewnością realizuje cel publiczny określony w art. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Taki też cel realizują budynki przeznaczone na działalność statutową Spółdzielni (nieruchomość opisana w pkt 2. stanu faktycznego), bez nich bowiem nie jest możliwe realizowanie celów, dla których powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w Ł.. Niewątpliwie sprawne zarządzanie terenem Spółdzielni i realizacja zadań wymaga odpowiedniej infrastruktury, zaplecza, czy wreszcie siedziby. Nie można uznać, ażeby tego typu urządzenia podlegały wyłączeniu spod celu publicznego, o którym mowa w analizowanej normie prawnej. Niewątpliwie zdekodowanie zakresu pojęcia "cel publiczny", przy uwzględnieniu jego charakteru - klauzuli generalnej, nie może się odbywać w oderwaniu od realiów faktycznych i prawnych, w jakich Spółdzielnia funkcjonuje.

Powódka, mimo wyodrębnienia nieruchomości z większej całości, w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości w taki sam sposób jak przy oddaniu nieruchomości w użytkowaniu wieczyste.

Równie krytycznie podejść należy do podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, na którym w przeważającej części posadowione jest boisko. Dyspozycja art. 73 ust. 3 pkt 4 ugn jednoznacznie wskazuje, że niższą stawką opłaty objęte są nieruchomości oddane na realizację działalności sportowej, zatem również boiska. Na poziomie działalności Spółdzielni mieszkaniowej utwardzone boisko z pewnością realizuje działalność sportową mieszkańców, nawet niekoniecznie członków Spółdzielni, czy ich rodzin. W tym też sensie owo boisko funkcjonuje jako obiekt przeznaczony na cel publiczny.

W przeważającej części sporne nieruchomości obejmują drogę wewnętrzną (nieruchomości oznaczone w pkt 1. i 4. stanu faktycznego), budynki Spółdzielni (nieruchomość oznaczona w pkt 2. stanu faktycznego) i boisko sportowe (nieruchomość oznaczona w pkt 5. stanu faktycznego). W stosunkowo niewielkim zakresie nieruchomości nie zostały zabudowane. Zdaniem Sądu w przytoczonym zakresie nie doszło do zmiany przeznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Wciąż jest to cel mieszkaniowy, realizowany w różnych jego aspektach.

W związku z powyższym brak było podstaw do zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste o czym Sąd orzekł jak w pkt 1 - 4 wyroku.

Powództwo podlegało częściowo oddaleniu, w zakresie żądania co do nieruchomości opisanej w pkt 3. stanu faktycznego. Nieruchomość ta składa się z działki ewidencyjnej o numerze (...) (w chwili składania wniosków - obecnie są to trzy działki) w obrębie (...). Środkowa część tej działki zabudowana jest pawilonem usługowym, natomiast na pozostałej części funkcjonuje ogrodzony parking. Działka ta nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, zaś przeznaczona została na cel komercyjny. Parking nie jest ogólnodostępny, jest ogrodzony. Powód nie wykazał, że pawilon usługowy i ogrodzony parking realizują jakiegokolwiek cel statutowy lub publiczny Spółdzielni, a wskazać należy, że to właśnie powoda obciążał ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Z tych też względów powództwo podlegało częściowemu oddaleniu.

Z uwagi na to, że pozwany uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania, Sąd o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c. Na koszty procesu złożyły się: opłaty od pozwu (uiszczone przy poszczególnych wnioskach) i koszty zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III Ca 943/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący – Sędzia SO Elżbieta Gawryszczak

Sędziowie – SO Renata Jagura

SO Wojciech Borten

Protokolant – stażysta Piotr Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 14 sierpnia 2018 roku w Ł. sprawy

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

przeciwko Gminie Ł.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi

z dnia 2 lutego 2018 roku

sygn. akt III C 839/17

1. oddala apelację;

2. zasądza od Gminy Ł. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.