

## UZASADNIENIE

Pismem datowanym na 4 lutego 2011 roku, stanowiącym odpowiedź na wniosek spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (dawniej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.) o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Agencja Nieruchomości Rolnych w W. (dalej: ANR) odmówiła dokonania zmiany dotychczasowej 3% stawki procentowej opłat rocznych na stawkę 1% z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa wchodzącego w skład (...) Skarbu Państwa, położonego w W. D. W. oznaczonego jako działka ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 0,8440 ha. W uzasadnieniu wskazała, że wniosek dotyczący obniżenia stawki procentowej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości został już złożony przez użytkownika wieczystego w 2008 r. i był przedmiotem postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie (...). Podniosła, że w przypadku uznania przez użytkownika wieczystego, iż obniżona stawka procentowa powinna obowiązywać dopiero od 1 stycznia 2011 r., a nie od 1 stycznia 2009 r., poprzedni wniosek powinien być jako bezprzedmiotowy wycofany ( k. 39 – pismo Agencji Nieruchomości Rolnych).

Pismem z dnia 9 marca 2011 roku (...) Sp. z o.o. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek (stanowiący pozew w niniejszej sprawie) o ustalenie, że odmowa ANR dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poprzez ustalenie stawki w wysokości 1% była nieuzasadniona, o ustalenie począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r., że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 1%, a sama opłata roczna począwszy od 1 stycznia 2011 roku winna wynosić 51.253,59 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 5.125.358,80 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości.

W uzasadnieniu podniósł, iż w jego przekonaniu już w 2010 roku nieruchomość była wykorzystywana na cele mieszkaniowe, co winno skutkować ustaleniem od dnia 1 stycznia 2011 roku stawki procentowej na poziomie 1%. Wskazał, że w dniu 29 września 2008 r. na rzecz (...) Sp. z o.o. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, która została przeniesiona na rzecz powoda, a w dniu 29 kwietnia 2010 r. została wydana decyzja na rzecz wnioskodawcy o pozwoleniu na budowę zmieniająca uprzednio wydaną decyzję. Na przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego, co oznacza, że nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która aktualnie wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe (k. 134-140 – wniosek).

Pismem z dnia 23 listopada 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zaakceptowała wniosek powódki i zgodziła się na zmianę stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ew. nr (...) na 1 % począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. dla udziału (...) związanego z lokalami mieszkalnymi. Jednocześnie ANR odmówiła zmiany stawki opłat rocznych dla udziału związanego z lokalami użytkowymi i garażem ( pismo - k. 36).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 29 marca 2013 r., po rozpoznaniu wniosku spółki wydało orzeczenie oddalające wniosek (k. 19-20 – orzeczenie SKO w W.). Przedmiotowe orzeczenie zostało doręczone ustanowionemu w sprawie pełnomocnikowi spółki w dniu 17 kwietnia 2013 r. (k. 17 – potwierdzenie odbioru korespondencji).

Od powyższego orzeczenia spółka (...) Sp. z o.o. złożyła sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia jej tego orzeczenia (w dniu 29 kwietnia 2013 r.), który Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało Sądowi w trybie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie spółka podtrzymała stanowisko zawarte we wniosku oraz wniosła o zasądzenie od ANR na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem spółki, we wniosku z dnia 9 marca 2011 roku zostało wykazane wykorzystywanie działki nr (...) na cele mieszkaniowe. Podniosła, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie przyjęło na rozprawie dokumentów spółki, z których wynika, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się obecnie budynek mieszkalny. Wskutek skutecznego wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium, sprzeciw ten zastąpił pozew ( k. 3-5 – sprzeciw, k. 2 - przekazanie sprzeciwu).

W odpowiedzi na pozew ANR wniosła o oddalenie powództwa w zakresie żądania, iż odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) położoną w W. w dzielnicy W. w wysokości 1% jest nieuzasadniona, iż począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty rocznej dla przedmiotowych nieruchomości wskazanych w pkt 1 wynosi 1% oraz, że od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) położoną wynosi łącznie 51.253,59 zł i obowiązuje według stawki 1% oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że pismem dnia 2 kwietnia 2012 r. Agencja zmieniła dla udziału w wysokości (...) związanego z lokalami mieszkalnymi stawkę procentową opłaty rocznej z 3% na 1%, a dla udziału w wysokości (...) związanego z lokalami użytkowymi i dla udziału w wysokości (...) związany z lokalem użytkowym garażem odmówiono zmiany stawki procentowej opłaty z 3% na 1%. Podniosła, że z decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 12.10.2010 r. oraz jego postanowienia z dnia 23.09.2010 r. wynika, że przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana jest na cele inwestycyjne, a w 2010 r. działka nie została zagospodarowana, powód zaś nie wykazał by w 2010 r. na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę rozpoczął prace budowlane budynku mieszkalnego. Z kartoteki budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości wynika, że w budynku znajdują się 3 lokale użytkowe, w tym garaż, o łącznej wysokości udziałów (...). W ocenie pozwanej samo uzyskanie pozwolenia na budowę nie świadczy o rozpoczęciu wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkaniowe, gdyż w stosunku do ww. nieruchomości zostały wydane decyzje administracyjne dotyczące różnego planowanego przeznaczenia nieruchomości, zaś dla udziału (...) brak podstaw prawnych do zmiany wysokości stawki procentowej z 3% na 1% (k. 198-215 - odpowiedź na pozew).

Agencja Nieruchomości Rolnych w piśmie z dnia 18 marca 2014 r. uznała powództwo w zakresie obniżenia stawki procentowej dla udziału w wysokości (...) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz wniosła na podstawie art. 102 k.p.c. pomimo uznania powództwa przez ANR w tej części o nieobciążanie ANR kosztami postępowania, gdyż ANR nie dała podstaw do wytoczenia powództwa w tym zakresie (pismo procesowe - k. 450-452).

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 8 marca 1995 roku na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa zostały przekazane nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa o łącznej pow. 470.4916 ha. Wśród przekazanych działek była działka ew. nr 7/1 o pow. 38.7095 ha uregulowana w księdze wieczystej nr (...). Nieruchomość ta była kilkakrotnie dzielona na mniejsze działki. Jedną z nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału była działka ew. nr (...) o pow. 0,8440 ha w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (okoliczności bezsporne, k. decyzja – k.223-224, decyzja – k. 224, decyzja – k.226-227, decyzja – k.228).

Działka ta w dacie wniesienia pozwu znajdowała się w użytkowaniu wieczystym firmy (...) Sp. z o.o. (obecnie (...) Sp. z o.o.). Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 5.125.359 zł (okoliczności bezsporne).

W dniu 18.12.2001 r. (...) Sp. z o.o. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie galerii handlowo-usługowych (...) W. na terenie m.in. działki nr (...) (części dawnej działki nr (...)) w obrębie (...). Postępowanie administracyjne w sprawie ww. wniosku toczyło się przed Prezydentem (...) W. (k. 247- 249 - postanowienie).

Decyzją nr (...) z dnia 29 września 2008 r. Prezydent (...) W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. budynku mieszkalnego na dz. ew. nr (...) w obrębie (...) (k. 150-154 – decyzja). Przedmiotowe pozwolenia na budowę zostało przeniesione na rzecz powodowej spółki w wyniku decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 30 grudnia 2009 r. (k. 155-156 -decyzja)

Decyzją nr (...) z dnia 29 kwietnia 2010 r. Prezydent (...) W. zmieniał decyzję nr (...) z dnia 29 września 2008 r. przeniesioną decyzją nr (...) z dnia 30 grudnia 2009 r. na rzecz (...) Sp. z o.o., w zakresie projektu budowlanego i zatwierdził zamienny projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę dla (...) Sp. z o.o. budynku mieszkalnego

wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu na działce dz. ew. nr (...) w obrębie (...) ( k. 157-161 - decyzja).

Decyzją nr (...) Prezydent (...) W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę kanalizacji ściekowej sanitarnej m.in. na działce (...) z obrębu (...) w dzielnicy W. w W. ( k. 245-246 - decyzja).

Na przedmiotowej (...) Sp. z o.o. wybudowała budynek przy ul. (...). W budynku powstały (...) lokale mieszkalne od numeru (...) lokale usługowe oznaczone numerami (...) oraz garaż oznaczony numerem (...). Udział lokali mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości wynosi (...), udział lokali użytkowych nr (...), a udział lokalu użytkowego nr (...) (garaż) - (...) (k. 14 – zaświadczenie, k. 445-449 - wypis z kartoteki lokali, k. 254-292 – treść księgi wieczystej). Prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości rozpoczęły się w styczniu 2010 r. ( prace przygotowawcze ), a zakończyły się w lipcu 2011 r. (k. 454-455 - zeznania P. M., k. 311-412 dziennik budowy).

Decyzją z dnia 24 września 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dl (...) W. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu na dz. ew. nr (...) w obrębie (...) przy ul. (...) w W. zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr (...) z dnia 29.09.2008 r. wydanej przez Prezydenta (...) W. zatwierdzającego projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę, następnie przeniesiona decyzją nr (...) z dnia 30.12.2009 r. na rzecz (...) Sp. z o.o. wydaną przez Prezydenta (...) W., zmieniona decyzją nr (...) z dnia 29.04.2010 r. wydaną przez Prezydenta (...) W., sprostowana postanowieniem nr (...) z dnia 28.05.2010 r. wydanym przez Prezydenta (...) W. ( k. 15 - decyzja)

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zawiadomiła powodową spółkę o zmianie z dniem 1 stycznia 2012 r. stawki opłaty rocznej z dotychczasowej 3% na 1% dla udziału (...) związanego z lokalami mieszkalnymi w nieruchomości o powierzchni 0.8440 ha oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) i ustaliła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla tego udziału w wysokości 32.633,60 zł. Jednocześnie odmówiła zmiany dotychczasowej stawki opłaty rocznej dla udziału (...) związanego z lokalami użytkowymi i dla udziału w wysokości (...) związanego z garażami ( k. 38 - pismo ANR ).

Pismem z dnia 23 listopada 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zaakceptowała wniosek powódki i zgodziła się na zmianę stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ew. nr (...) na 1 % począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. dla udziału (...) związanego z lokalami mieszkalnymi. Jednocześnie ANR odmówiła zmiany stawki opłat rocznych dla udziału związanego z lokalami użytkowymi i garażem ( pismo - k. 36).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu oraz pomocniczo w oparciu o zeznania świadka P. M. (k. 454-455) którego zeznania ocenił jako spójne, logiczne i potwierdzające ustalony stan faktyczny. Świadek zeznał, że budowa budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) rozpoczęły się w styczniu 2010 r. a zakończyły w lipcu 2011 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania (położona w W. działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,844 ha) stanowi grunt, którego właścicielem jest Skarbu Państwa i który został oddany w użytkowanie wieczyste. Wchodzi ona w skład (...) Skarbu Państwa, co w szczególności potwierdza treść ostatecznej decyzji z dnia 8 marca 1995 roku nr (...). Na mocy tej decyzji Wojewoda (...) przekazał na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (poprzedniczki pozwanej), do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, szereg nieruchomości rolnych, w tym teren obejmujący działkę o obecnym numerze (...). Treść decyzji (...) świadczy o tym, że przekazywane grunty stanowiły nieruchomości rolne.

Na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) z dniem 16 lipca 2003 roku Agencja Nieruchomości Rolnych stała się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Agencja Nieruchomości Rolnych z mocy art. 12 ust. 3 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1700 ze zm.) była uprawniona do dysponowania, na zasadach określonych w tej ustawie, Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, w tym nieruchomościami pozostającymi w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w tym działką nr (...) z obrębu (...). (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.g.n.r.). W ramach dysponowania nieruchomością wchodzącą w skład (...) była uprawniona z mocy art. 17b ust. 2a u.g.n.r. do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a powód jako użytkownik wieczysty tej działki, był zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z przywołanego przepisu wynika, że każdorazowy użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać periodycznie, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej (zob. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, komentarz do art. 238, teza 8). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W myśl zaś art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2007, Nr 231, poz. 1700, ze zm.; dalej jako u.g.n.r.) o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Przy czym ww. przepis art. 17b ust. 2a u.g.n.r. odsyła do przepisów o gospodarce nieruchomościami, jedynie w zakresie „postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej” – tj. art. 77-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.).

Strony nie kwestionowały wartości nieruchomości, a spór dotyczył wyłącznie zasadności zmiany stawki procentowej. Przy naliczaniu wysokości opłaty rocznej strona właścicielska przyjęła na podstawie art. 17b ust. 1 pkt 3 u.g.n.r., że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi 3% wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 17b ust. 1 u.g.n.r. wysokość stawki jest zależna od celu na jaki nieruchomość została wykorzystywana. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych:

- 1) na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1%,
- 2) na cele rolne 1%,
- 2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%,
- 3) na inne cele 3%

Według powoda – użytkownika wieczystego nieruchomości, której dotyczy niniejsza sprawa w 2010 r. wykorzystywana była na cele mieszkaniowe, co winno skutkować ustaleniem począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokości stawki procentowej opłaty rocznej na poziomie 1 %.

Pozwana uznała powództwo w części dotyczącej obniżenia stawki procentowej dla udziału w wysokości (...) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), tj. obniżenia do 1%. Tym samym pozwana uznała, że w ww. część stanowi nieruchomość wykorzystywaną przez powódkę na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

W ocenie Sądu częściowe uznanie powództwa w sprawie nie było sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego ani nie zmierzało do obejścia prawa.

Przechodząc do dalszych rozważań zważyć należy iż wykorzystywanie oznacza używanie czegoś dla osiągnięcia jakiegoś celu czy zysku. Zatem celem mieszkaniowym będzie dążenie do wzniesienia budynków mieszkaniowych przeznaczonych do zasiedlenia, a wykorzystywania na taki cel, to podjęcie czynności zmierzających do jego realizacji. Zdaniem Sądu o wykorzystaniu na cele mieszkaniowe można mówić najwcześniej od chwili rozpoczęcia prac budowlanych w zakresie budowy budynku mieszkalnego, w oparciu o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 397/09, LEX nr 577680).

W niniejszej sprawie powód podejmował intensywne działania zmierzające wprost do realizacji inwestycji polegającej na oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania. Świadczą o tym uzyskane decyzje o pozwoleniu na budowę, rozpoczęcie prac budowlanych dotyczących budynku mieszkalnego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości w styczniu 2010 r. i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku we wrześniu 2011 r. z kolei zakres prac budowlanych na dzień 1 stycznia 2011 r. i sposób ich prowadzenia wynikający z dziennika budowy, pozwolił Sądowi na uznanie, że nieruchomość była wykorzystywana na cele mieszkaniowe, zresztą tego nie kwestionuje strona pozwana, która uznała powództwo w zakresie dotyczącym udziału w wysokości (...), tj. w zakresie 63,7 % powierzchni budynku, czyli znacznej większości budynku.

Rolą Sądu pozostało zatem ustalenie na jakie cele wykorzystywana była pozostała część nieruchomości, tj. udziału w wysokości (...). Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajdują się poza lokalami mieszkalnymi, lokale użytkowe oraz garaż, których łączny udział wynosi (...).

O ile nie budź wątpliwości, że dwa lokale użytkowe nie mogą a contrario stanowić jednocześnie lokali mieszkalnych, tj. być wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, to należy rozważyć czy cele mieszkaniowe spełnia lokal garażowy z miejscami parkingowymi o udziale (...).

Sąd podziela zapatrywanie wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12 (LEX nr 1230032), który stwierdził, że „W świetle art. 2 ust. 1 u.w.l., garaż może stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego albo odrębną własność lokalową. W pierwszym wypadku dzieli los lokalu mieszkalnego, którego jest przynależnością z wszystkimi tego konsekwencjami zarówno w zakresie obrotu, jak i w zakresie wysokości stawek świadczeń i opłat publicznych, jeżeli zależą one od charakteru lokalu, natomiast gdy garaż został wyodrębniony jako lokal użytkowy i stanowi odrębną nieruchomość, nie dzieli losu lokalu mieszkalnego ani losu budynku, w którym został wyodrębniony (...) nie można uznać, że odrębny lokal garażowy spełnia funkcję pomocniczą dla lokali mieszkalnych położonych w tym samym budynku i realizuje szeroko rozumiane cele mieszkaniowe. Jest to odrębny lokal użytkowy, którego przeznaczenie jest niewątpliwie inne niż cel mieszkaniowy, na jaki oddana została w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntowa, na której lokal jest usytuowany w budynku mieszkalnym”. Za takim zapatrywaniem przemawia przede wszystkim możliwość sprzedaży takiego lokalu garażowego osobom nie będącym mieszkańcami budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości bądź spełnianie funkcji pomocniczej przez lokal garażowy dla lokali użytkowych (niemieszkalnych) położonych w budynku. Należy zauważyć, że powierzchnia garażowa w przedmiotowym budynku nie stanowi przynależności do konkretnych lokali mieszkalnych, a jest wyodrębnionym lokalem. Skoro zatem garaż stanowi odrębną nieruchomość lokalową i nie dzieli losu budynku, w którym został wyodrębniony, bez znaczenia dla ustalenia jego charakteru jest określenie charakteru tego budynku, nawet jeśli w budynku znajdują się w przeważającej części lokale mieszkalne.

Sądowi znane jest również stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdził, w wyroku że „ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę umożliwiającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 73 ust. 2a w związku z art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U.

z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).” Zdaniem Sądu nie jest jednak możliwe zastosowanie tego rozwiązania w niniejszej sprawie. **Powyższe zapatrywanie odnosi się bowiem do sytuacji, w której nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.** Przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. 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 opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu, stosując art. 78-81. Zgodnie natomiast z **art. 73 ust. 2a**, przepisy art. 73 ust. 1 i 2 stosuje odpowiednio do **udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste** lub **w razie zmiany sposobu korzystania z lokalu.**

Przepis art. 73 ust. 2a został dodany do art. 73 na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r., a zmiana ta podyktowana była stanowiskiem zajęтым przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 lutego 2004 r., III CZP 103/03 (OSNC 2005, nr 5, poz. 76), zgodnie z którym w obowiązującym dotychczas stanie prawnym ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe nie uzasadnia zmiany stawki opłaty rocznej. Sąd Najwyższy podkreślił, że przedmiotem oddania w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość gruntowa, którą stanowi grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali stanowiących odrębny przedmiot własności. Tak określona nieruchomość stanowi też przedmiot opłaty rocznej, a współużytkowanie wieczyste powstałe w wyniku wyodrębnienia lokali ma nadal za przedmiot nieruchomość, a nie wyodrębnione lokale. Zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n., zmiana stawki opłaty rocznej następuje w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przesłanki te odnoszą się do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie do powstałych na niej odrębnych lokali, które nie są przedmiotem użytkowania wieczystego, lecz współwłasności, więc nie dotyczy ich zmiana stawki opłaty rocznej za grunt. Sąd Najwyższy stwierdził, że samo wyodrębnienie lokalu czy to mieszkalnego lub użytkowego nie prowadzi do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu ani nie powoduje zmiany celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a zatem art. 73 ust. 2 nie może mieć zastosowania w razie wyodrębnienia własności lokalu. Sąd Najwyższy stwierdził też, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie ma przepisów stanowiących odpowiednik art. 12 ust. 2 i 3 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: "u.w.l."), które umożliwiałyby zmianę stawki procentowej opłaty rocznej lub zróżnicowanie jej wysokości w stosunku do udziału we współużytkowaniu wieczystym w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź zmiany sposobu korzystania z niego, co może prowadzić do sytuacji niesprawiedliwych i z tego względu celowa jest odpowiednia interwencja ustawodawcy.

Natomiast ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, której wykonywanie prawa własności powierzono Agencji Nieruchomości Rolnych, odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W niniejszej ustawie brak jest analogicznej regulacji zawartej w przepisie art. 73 ust. 2a, który umożliwia zmianę procentowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do **udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych** oddanych na różne cele w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu, o przeznaczeniu innym niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste albo w razie zmiany sposobu korzystania z tego lokalu. Przy czym wymaga kolejny raz podkreślić, że przepis art. 17b ust. 2a u.g.n.r. odsyła do przepisów o gospodarce nieruchomościami, jedynie w zakresie „postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej” – tj. art. 77-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.). Zatem przepis art. 73 ust 2 i 2a nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

Jeśli zatem ustawodawca zdecydował się na dodanie ust. 2a do art. 73 u.g.n. i jednocześnie zaniechał ingerencji w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w odniesieniu do analogicznych sytuacji, należy przyjąć - kierując się postulatem racjonalnego ustawodawcy - że

w odniesieniu do nieruchomości pozostających w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych nie ma możliwości zróżnicowania opłaty rocznej w stosunku do udziału we współużytkowaniu wieczystym w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź zmiany sposobu korzystania z lokalu. Zróżnicowanie zaś stawki opłaty rocznej w stosunku do udziałów we współużytkowaniu wieczystym w niniejszej sprawie oznaczałoby, że Sąd działałby bez podstawy prawnej. Samo podobieństwo reżimów prawnych ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie uzasadnia poglądu, o dokonywaniu wykładni przepisów u.g.n.r. z uwzględnieniem art. 73 u.g.n., gdyż żaden przepis u.g.n.r. nie odsyła do stosowania regulacji zawartej w art. 73 u.g.n.

Na potwierdzenie powyższych rozważań można ponadto przywołać treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r. I CSK 397/09 (co do możliwości zmiany stawki procentowej na gruncie u.g.n.r.), w którym SN uznał iż regulacje obu ustaw są podobne nie mniej jednak nie należy dokonywać wykładni art. 17 u.g.n.r. (który stanowi samodzielną podstawę prawną) z uwzględnieniem treści art. 73 u.g.n.

Należy zatem przyjąć, że skoro w obowiązującym stanie prawnym wykluczone jest zróżnicowanie wysokości stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do udziałów w nieruchomości pozostających w Zasobach Własności Rolnej Skarbu Państwa, a jednocześnie nieruchomość jest w znacznej części (63,67%) wykorzystywana na cele mieszkaniowe, to stawka opłaty rocznej od 1 stycznia 2011 r. winna wynosić 1%.

Przy przyjęciu zaś, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 5.125.359 zł, co było bezsporne pomiędzy stronami nowa stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winna była wynosić 51.253,59 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c., 100 k.p.c. oraz 101 k.p.c. Na koszty sądowe składała się kwota 5.126 zł tytułem opłaty od pozwu. Strona pozwana już na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym uwzględniła wniosek powódki w części odnoszącej się do udziałów w wysokości (...), tj. w zakresie 63,67 % żądania pozwu i ustaliła stawkę opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% (k. 36), zatem w tym zakresie nie dała podstaw do wytoczenia powództwa, stąd kwota 3.263,70 zł (63,7%) tytułem kosztów sądowych stosownie do treści art. 101 k.p.c. nie obciąża strony pozwanej. Ponadto zważyć należy, że strona powodowa dopiero na etapie postępowania sądowego złożyła kopię dziennika budowy, z którego wynika, rozpoczęcie i stan prac budowlanych dotyczących budynku mieszkalnego, a zatem pozwana miała możliwość zweryfikowania zasadności twierdzeń powoda dopiero po wytoczonym powództwie. W pozostałym zakresie, tj. w odniesieniu do udziału w wysokości (...) (36,33) Sąd uwzględnił powództwo i stosownie do treści art. 98 k.p.c. zasądził od strony pozwanej, która przegrała proces, na rzecz powoda kwotę 1.862,30 zł. Mając na uwadze, że strona powodowa wygrała proces w 36,3%, zaś w pozostałym zakresie pozwana nie dała powodów do wytoczenia powództwa, to Sąd stosownie do treści art. 100 k.p.c., z uwagi na zakres uwzględnionego powództwa, zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego.