

Sygn. akt II Ca 311/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SO Tomasz Szaj SR del. Irma Lorenc (spr.)
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 września 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **D. C. i Z. C.**

przeciwko **Gminie D.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim z dnia 13 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 431/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Gminy D. na rzecz powoda Z. C. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Tomasz Szaj SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Irma Lorenc

Sygn. akt II Ca 311/16

UZASADNIENIE

W wyroku z dnia 13 stycznia 2016 r. w sprawie o sygn. akt I C 431/15 Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim ustalił, że od dnia 1 stycznia 2015 r. obciążająca powodów D. C. i Z. C. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału do 1/56 części nieruchomości położonej w Ł., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,2189 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1% wartości udziału w tej nieruchomości (pkt I) i zasądził od pozwanej Gminy D. solidarnie na rzecz powodów kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy oparł swe rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Umową z dnia 17 listopada 1997 r. Rep.A Nr 7641/1991 o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków, nieruchomości oznaczona numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 13.601 m², położona w Ł. została oddana w użytkowanie wieczyste Zakładowi (...) Sp. z o.o. w W.. W umowie nie został oznaczony cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W tym czasie na nieruchomości prowadzony był ośrodek rekreacyjno – wypoczynkowy. Teren zabudowany był 22 domkami kempingowymi oraz jednym budynkiem gospodarczym. Stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste została ustalona na 5%.

W 2006 r. następcą prawnym Zakładu (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w S. na przedmiotowej nieruchomości zrealizowała projekt (...) Osiedla (...), na którym zostały wybudowane domki jednorodzinne. W 2008 r. nieruchomość oznaczona nr 41 została podzielona na 47 działek, w tym działkę nr (...) o powierzchni 0,2189 ha, przeznaczoną na wewnętrzną drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanych tymi domkami. Na działce nr (...) zostały ponadto wybudowane urządzenia infrastruktury technicznej, służące budynkom mieszkalnym, w tym budynek dyżurki, wyposażenie monitoringu domów, brama wjazdowa, sieć alarmowa, sieć telefoniczna, urządzenia oświetlenia osiedla, sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, telefoniczna do wszystkich nieruchomości mieszkalnych, studzienki telekomunikacyjne, studzienki wodomierzowe z wodomierzami, szafki elektryczne z licznikami pomiarowymi oraz hydranty przeciwpożarowe.

Obecnie właścicielem działki nr (...) jest pozwana Gmina D., zaś użytkownikami wieczystymi udziału do 1/56 części tej nieruchomości są powodowie D. i Z. C..

W dniu 6 grudnia 2013 r. z powodu zmiany wartości nieruchomości Burmistrz Gminy D. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 1/56 części ustalając ją od dnia 1 stycznia 2014 r. na kwotę 319,64 zł. Nie została natomiast zmieniona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej.

W dniu 29 października 2014 r. powodowie wystąpili do Burmistrza Gminy D. z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z 5% na 1%, z powodu trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, mającej wpływ na zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Burmistrz Gminy D. odmówił zmiany tej stawki, podnosząc, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie został ustalony cel użytkowania wieczystego, co uniemożliwia ustalenie zmiany tego celu.

Powodowie złożyli sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., które w dniu 27 sierpnia 2015 r. wydało orzeczenie oddalające wnioski powodów o zmianę przedmiotowej stawki procentowej.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny sprawy nie był pomiędzy stronami sporny, nadto wynikał z załączonych do akt dokumentów oraz zeznań powoda Z. C., zaznaczając, że w rozpoznawanej sprawie doszło do sporu na gruncie interpretacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.) dotyczących regulacji związanych ze zmianą dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej użytkownika wieczystego oraz charakteru infrastruktury wybudowanej na nieruchomości 41/11. Jednocześnie podniósł, że oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. K. i opinii biegłego sądowego, albowiem okoliczności, na które dowody te miały zostać przeprowadzone, zostały ustalone zgodnie z twierdzeniami stron na podstawie innych dowodów, bądź nie były konieczne dla rozstrzygnięcia, a ich przeprowadzenie zbędnie wydłużyłoby postępowanie.

Kolejno Sąd I instancji wskazał, że wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste uzależniona jest od wartości nieruchomości gruntowej i wysokości stawki procentowej, a ta ostatnia – uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zmiany tej stawki mogą być następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. Tryb zmiany stawki procentowej – jak podniósł Sąd Rejonowy - ustawodawca uregulował w art. 73 ust. 2 u.g.n. – w tym przypadku przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. oraz w art. 221 u.g.n. Ten ostatni przepis, który początkowo miał charakter przejściowy, obecnie stanowi, że przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia

1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%, zaś zmiany dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n.

Sąd Rejonowy podniósł również, że w umowie z dnia 17 listopada 1997 r., na podstawie której nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) została oddana w użytkowanie wieczyste, nie został określony cel oddania jej w to użytkowanie, nie można zatem wywodzić, że jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z tej nieruchomości mogłaby mieć wpływ na zmianę tego celu. Ponadto Sąd wskazał, że w tym czasie na nieruchomości prowadzony był przez Zakład (...) Sp. z o.o. w W. ośrodek wypoczynkowy – znajdowało się na niej 22 domków kempingowych i budynek gospodarczy, a zatem ówczesny sposób korzystania z nieruchomości odpowiadał określonemu w obecnie obowiązującym art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. „za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową”, dla których ustalona jest stawka procentowa w wysokości 1% ceny. Sąd I instancji wywodził dalej, że jednakowo pod względem wysokości stawki procentowej traktowany jest sposób korzystania dla celów mieszkaniowych, do których zalicza się również cele wypoczynkowe, jak i dla celów związanych z realizacją infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, które ustawodawca ujął w art. 6 u.g.n. Zdaniem Sądu z powyższego wynika, że cel w postaci „realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne” został ujęty kumulatywnie, przez co nie można przyjmować, że osobnym celem jest realizacja urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczonej na potrzeby domu jednorodzinnego, czy chociażby osiedla domów jednorodzinnych, jeżeli mają one służyć jedynie dla zaspokojenia potrzeb własnych mieszkańców. Budowa takiej infrastruktury technicznej mieści się w celu określonym jako mieszkaniowy. Dlatego – w ocenie Sądu – gdy w chwili oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomość o numerze 41 była wykorzystywana na cele wypoczynkowe, tj. mieszkaniowe, to należy przyjąć, że obecnie powstałe po podziale tej działki nieruchomości są wykorzystywane w ten sam sposób i nie można uznać, że w związku z późniejszą budową, czy rozbudową infrastruktury nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Z tych samych względów Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uznania, że podział działki nr (...) na mniejsze, w tym działkę nr (...) w całości przeznaczoną na wybudowanie drogi wewnętrznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej służących funkcji mieszkaniowej, spowodował taką zmianę, przyjmując, że obecny sposób korzystania z przedmiotowej działki odpowiada celowi określonemu w art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.

Sąd Rejonowy wskazał także, że w niniejszej sprawie nie znajdzie zastosowania art. 221 ust. 1 u.g.n., bowiem zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nie mogła mieć wpływu na zmianę celu określonego w umowie, ale powinien mieć zastosowanie art. 221 ust. 3 u.g.n., który reguluje sytuację, w której przed 1 stycznia 1998 r. nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, ale nie został ustalony cel użytkowania wieczystego. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu I instancji, nawet w przypadku ustalenia stawki wyższej niż 3 % organ gminy ma obowiązek ustalić ten cel, biorąc pod uwagę aktualny sposób korzystania z nieruchomości, zaś w dalszej kolejności określić wysokość stawki procentowej stosownie do ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego skoro przedmiotowa działka jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, w tym realizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z mieszkaniową funkcją nieruchomości, to w myśl art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. należało określić stawkę procentową na 1%, przy czym skoro powodowie złożyli wniosek o zmianę stawki procentowej 29 października 2014 r., to niższa stawka obowiązuje od 1 stycznia 2015 r.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Gmina D., zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 221 ust. 3 w zw. z art. 221 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej u.g.n.) – poprzez ich błędną wykładnię skutkującą zastosowaniem art. 221 ust. 3 u.g.n. przy jednoczesnym stwierdzeniu, że ust. 1 tego artykułu nie ma w niniejszej sprawie zastosowania, podczas gdy niedopuszczalne jest zastosowanie art. 221 ust. 3 u.g.n. do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1 stycznia 1998 r., dla których stawka procentowa opłaty z tego tytułu przekracza 3%,

- art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. poprzez błędne zastosowanie w wyniku uznania, iż sporna nieruchomość stanowi grunt oddany na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, podczas gdy jest to prywatna droga wewnętrzna, która ewentualnie mogłaby zostać zakwalifikowana jako nieruchomość z grupy określonej w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy - „pozostałe nieruchomości gruntowe” i w tym kontekście apelująca zarzuciła również naruszenie tego przepisu poprzez jego niezastosowanie (co prowadziłoby do ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej na 3%)

- gdyby Sąd II instancji nie przychylił się do stanowiska pozwanej, iż w przedmiotowej sprawie nie ma podstaw do dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej – naruszenie art. 221 ust. 3 u.g.n. poprzez jego zastosowanie w sprawie dotyczącej zmiany stawki procentowej na podstawie art. 81 u.g.n. w związku z rzekomą zmianą sposobu użytkowania, podczas gdy przepis ten nie dotyczy zmiany stawki procentowej w takich przypadkach, a ustalenia stawki i celu wykorzystania nieruchomości, a tym samym Sąd I instancji wyszedł ponad żądanie pozwu, które ograniczało się do żądania zmiany stawki procentowej w oparciu o art. 81 u.g.n.

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to

jest :

- art.233 §1 kpc i art. 227 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, w tym decyzji Burmistrza Gminy D. z dnia 14 sierpnia 2008 r. i pisma z dnia 6 grudnia 2013 r. w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej, w skutek czego przyjęto, że dopuszczalne było przeprowadzenie zmiany stawki procentowej na podstawie art. 221 u.g.n., podczas gdy powodowie nie kwestionowali tej stawki przy jej aktualizacji w 2013 r., a zatem nie mieli uprawnienia do żądania aktualizacji na podstawie art. 221 u.g.n.

- art. 227 kpc poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. K., nadto art. 278 §1 kpc poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego w specjalizacji nieruchomości, podczas gdy dowody te były przydatne dla ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości nr 41/11 w Ł., co doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego sprawy,

- art. 321 § 1 kpc poprzez orzeczenie co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, tj. ustalenie stawki procentowej i celu wykorzystania nieruchomości w oparciu o art. 221 ust. 3 ugn, podczas gdy powodowie domagali się ustalenia stawki procentowej z uwagi na zmianę sposobu użytkowania gruntu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie

powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponadto apelująca wskazała, że z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd II instancji, że niedopuszczalna jest ocena sposobu korzystania przez powodów z nieruchomości oddanej im w użytkowanie wieczyste wyłącznie w oparciu o materiał dowodowy zebrany w sprawie, wnosi o dopuszczenie dowodów z zeznań świadka A. K. i biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła przede wszystkim, że Sąd I instancji dokonał błędnej interpretacji przepisów art. 221 ust. 3 u.g.n., w oderwaniu od normy prawnej wynikającej z pozostałych przepisów art. 221 u.g.n., zwłaszcza ust. 1. Apelująca szczegółowo argumentowała, że ust. 2 i 3 tego artykułu są kontynuacją ust. 1 i mają wobec niego funkcję uzupełniającą, wskutek czego niedopuszczalne jest stosowanie ust. 3 bez uwzględnienia ust. 1, a tym samym dokonywanie w trybie art. 221 ust. 3 u.g.n. zmiany stawki procentowej opłat rocznych w stosunku do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., dla których stawka ta przekracza 3%. W ocenie apelującej w niniejszej sprawie art. 221 u.g.n. nie miał w ogóle zastosowania, a zatem należało zbadać czy powodowie mieli uprawnienie do dochodzenia zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 81 u.g.n., zgodnie z ich wnioskiem z dnia 8 grudnia 2014 r. Zdaniem pozwanej sytuacja określona w tym przepisie nie miała w

niniejszej sprawie miejsca, jak również nie zaistniały przesłanki do zmiany stawki procentowej w oparciu o przepisy art. 72 ust. 2 i 3 u.g.n., bowiem jak słusznie w jej ocenie uznał Sąd Rejonowy, przedmiotowa nieruchomość użytkowana jest nadal w ten sam sposób.

Apelująca kolejno uzasadniała, że Sąd I instancji błędnie ocenił treść decyzji Burmistrza Gminy D. z dnia 14 sierpnia 2008 r., przyjmując, że sporna nieruchomość była i jest nadal wykorzystywana na cele mieszkaniowe lub cele publiczne, podczas gdy ma ona charakter prywatnej drogi wewnętrznej, a nie działki mieszkalnej, a tym samym naruszył art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c., a w konsekwencji – art. 72 ust.3 pkt 4 i 5 u.g.n. W ocenie pozwanej nieruchomość ta może znaleźć się ewentualnie w grupie nieruchomości wskazanych w art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. (pozostałe nieruchomości gruntowe), a tym samym nowa stawka procentowa mogłaby wynieść nie 1%, a co najwyżej 3%.

Pozwana podniosła także, że pominięcie zeznań świadka A. K. oraz opinii biegłego sądowego naruszyło art. 227 k.p.c. i art. 287 § 1 k.p.c., bowiem przeprowadzenie tych dowodów było niezbędne dla prawidłowego ustalenia przeznaczenia, charakteru i sposobu wykorzystywania nieruchomości nr 41/11. Naruszenie natomiast art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. uwidacznia fakt, że Sąd I instancji nie uwzględnił okoliczności, że pismem z dnia 6 grudnia 2013 r. dokonano aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przyjmując dotychczasową stawkę 5% i przyjął, że mimo to dopuszczalne było przeprowadzenie zmiany stawki na podstawie art. 221 u.g.n. Zdaniem pozwanej, skoro powodowie nie kwestionowali tej stawki przy jej aktualizacji w 2013 r., jak również w 2008 r., to nie mają uprawnienia, by dochodzić jej zmiany w oparciu o przepisy art. 221 u.g.n. – aktualizacja taka stanowi potwierdzenie utrzymania ustalonej wcześniej stawki, a zmiana stawki procentowej może nastąpić jedynie na zasadach ogólnych, tj. zgodnie z art. 73 u.g.n.

Apelująca wskazała również, że należy rozważyć, czy Sąd I instancji miał w ogóle możliwość orzekania na podstawie art. 221 u.g.n., skoro powodowie żądali zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 81 u.g.n. , a tym samym czy nie doszło do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, podejmując polemikę z zarzutami pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej mimo słuszności części podniesionych w niej zarzutów, nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd odwoławczy nie jest tylko sądem kontrolnym, lecz przede wszystkim sądem merytorycznym, a zatem rozpatruje sprawę ponownie, czyniąc własne ustalenia faktyczne, pozwalające mu na określenie właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, tj. wybór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię i dokonanie subsumcji. Bez względu na stanowisko stron i zakres podniesionych zarzutów, sąd apelacyjny powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego i usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, LEX nr 192012; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2013 r., I CSK 509/12, Lex nr 1353054), albowiem zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, a nie apelację.

Podkreślić trzeba, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej może być następstwem ustawowej korekty dotychczasowych stawek, trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości bądź dostosowania dotychczasowych stawek opłat rocznych ustalonych pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości - do stawek wynikających z obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zważywszy, że ustawowa korekta stawek procentowych opłaty rocznej nie miała miejsca, zmiana tego rodzaju stawki mogła nastąpić albo w trybie art. 73 ust. 2 albo w trybie art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszy z tych przepisów reguluje sytuację, w której po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w to użytkowanie. Z kolei drugi z nich przewiduje

w ust. 1, że przepisy art. 72 ust. 3 ww. ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81.

Wskazać w tym miejscu należy, iż Sąd I instancji dokonał zasadniczo prawidłowych ustaleń faktycznych stanowiących podstawę jego rozstrzygnięcia, w oparciu o dowody, których ocena nie uchybia podstawowym zasadom oceny wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, jak reguły logicznego myślenia, zasady doświadczenia życiowego, a zatem nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie podzielił jednak w pełni dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku przyjął mianowicie, iż w przedmiotowej sprawie znajdzie zastosowanie art. 221 ust. 3 cyt. ustawy i na tej podstawie uznał roszczenie powodów za zasadne, jednakże przyjęta przez niego interpretacja tego przepisu jest błędna. Jak słusznie podniosła apelująca, przepisy ustępów 2 i 3 art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą być stosowane w oderwaniu od przepisu ust. 1 tego artykułu, który wyraża podstawowe przesłanki zastosowania przewidzianego w nim trybu zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W kolejnych ustępach ustawodawca dokonał jedynie doprecyzowania sposobu postępowania przy dokonywaniu zmiany tejże stawki w dwóch szczególnych sytuacjach - gdy przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej (ust. 2) oraz gdy nie został wówczas określony cel, na który nieruchomość była oddana (ust. 3), podczas gdy art. 221 ust. 1 tejże ustawy ma charakter podstawowy i ogólny. Interpretacja dokonana przez Sąd I instancji prowadzi do błędnego wniosku, iż w poszczególnych ustępach art. 221 ustawodawca przewidział trzy odrębne tryby zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, czemu sprzeciwia się zarówno wykładnia językowa (ust. 2 i 3 rozpoczynają się od słów " jeżeli", a zatem dopełniają ust. 1), jak i wykładnia celowościowa. Celem tego przepisu było bowiem ujednoczenie sytuacji prawnej użytkowników wieczystych, którym oddano grunty w użytkowanie wieczyste przed wejściem w życie analizowanej ustawy w stosunku do tych, którym grunty te oddawane będą po jej wejściu w życie. Sformułowany zatem w apelacji zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego w postaci art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami okazał się uzasadniony. W konsekwencji naruszenia tego przepisu przez jego błędną wykładnię Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, że w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki do dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na podstawie art. 221 ust. 3 tej ustawy, podczas gdy wyłączone jest zastosowanie tego przepisu w odniesieniu do gruntów wprawdzie oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1 stycznia 1998 r., lecz dla których stawka procentowa opłaty rocznej przekracza 3%. Skoro brak było podstaw do dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej w oparciu o art. 221 przywoływanej ustawy, bezprzedmiotowe było rozważanie przez Sąd Okręgowy czy ustalenie przez Sąd Rejonowy stawki procentowej oraz celu wykorzystania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na tej podstawie skutkowało naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c., jak również czy Sąd I instancji dokonał dowolnej oceny dowodów z decyzji Burmistrza Gminy D. z dnia 14 sierpnia 2008 r. oraz z pisma z dnia 6 grudnia 2013 r. ws. aktualizacji opłaty rocznej, przyjmując, że dopuszczalne było przeprowadzenie jej zmiany na podstawie art. 221 ww. ustawy.

Wobec powyższego należało rozważyć, czy zmiana stawki procentowej opłaty rocznej mogła nastąpić w trybie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje taką możliwość w przypadku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W przepisie tym wskazano, że w tym przypadku stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Skoro ustawodawca nakazuje stosować przy dokonywaniu tego rodzaju zmiany m.in. art. 81 ustawy, to przyjętą należy, iż przepis ten ma zastosowanie nie tylko w przypadku zmiany wartości nieruchomości, ale i odpowiednio w przypadku trwałej zmiany sposobu korzystania z niej, powodującej zmianę celu, na który została ona oddana. Z tego wynika, że zgodnie z art. 81 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 2 cyt. ustawy zmianę taką może zainicjować użytkownik wieczysty, zgłaszając stosowne żądanie właściwemu organowi. Drogę do dokonania takiej zmiany otworzył wniosek powodów z dnia 28 października 2014 r. skierowany do Burmistrza Gminy D. (opatrzonej omyłkowo datą 28 października 2015 r.), a nie - jak zdaje się sugerować apelująca - złożony na skutek odmowy

Burmistrza wniosek z dnia 8 grudnia 2014 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że odmowa ta była nieuzasadniona. We wniosku z dnia 28 października 2014 r. powodowie powołali się wprost na przepisy art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uzasadniając go trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość pierwotnie została oddana. Do przesłanek określonych w art. 73 ust. 2 przywoływanej ustawy powodowie odwołali się również jednoznacznie we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie – w sprzeczności od jego orzeczenia z dnia 27 sierpnia 2015 r. Niezależnie jednak od tego jaką podstawę prawną swego żądania przytoczyli powodowie w swych wnioskach, istotne było jaka była podstawa faktyczna tego żądania, bowiem podstawą prawną jako taką Sąd następnie rozpoznający sprawę po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, nie był związany w kontekście art. 321 § 1 k.p.c.

Uwzględniając wskazane okoliczności należało rozważyć, czy w przedmiotowej sprawie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W odniesieniu do tego podnieść należy, że wprawdzie w umowie z dnia 17 listopada 1997 r. nie wyartykułowano wprost, w odrębnej jednostce redakcyjnej, celu na jaki oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr (...) położoną w Ł., w wyniku podziału której następnie wydzielono działkę nr (...), której dotyczy pozew, jednakże nie oznacza to, że cel ten nie wynika z tej umowy. Wskazać przy tym należy, iż dokonując wykładni oświadczeń woli wyrażonych w umowie, zgodnie z art. 65 § 2 k.c. należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Cel na jaki oddano działkę (...) wywodzić należy w ocenie Sądu Odwoławczego pośrednio z treści § 1 i 7 tej umowy. W § 1 wskazano mianowicie, że nieruchomość ta zabudowana jest dwudziestoma dwoma kampingami i budynkiem gospodarczym, natomiast w § 7 zawarto zobowiązanie wieczystego użytkownika do utrzymywania budynków w należyłym stanie, a w razie zniszczenia lub rozbiórki odbudowania ich w ciągu pięciu lat, nadto – uczestniczenia w kosztach budowy uzbrojenia naziemnego i podziemnego terenu odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości wynikłego wskutek wybudowania tych urządzeń. Bezsporne w niniejszej sprawie było, że na tym terenie w dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste prowadzony był ośrodek wypoczynkowy, zabudowany głównie domkami kempingowymi. Z powyższego wynika, że nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste w tożsamym celu, w jakim była ona dotychczas wykorzystywana, skoro obowiązkiem wieczystego użytkownika było zachowanie znajdującej się na niej zabudowy. W świetle tych okoliczności uznać należało, że działka nr (...), z której następnie wydzielono działkę nr (...) oddano w użytkowanie wieczyste na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, czyli działalność turystyczną w rozumieniu aktualnie obowiązującego art. 72 ust. 3 pkt 4a) ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Odwoławczy nie podzielił przy tym oceny Sądu Rejonowego, że nieruchomość tą oddano na cele mieszkaniowe, bowiem znajdujące się na tym terenie obiekty nie były przeznaczone na stały pobyt ludzi - przebywały w nim w okresie wakacyjnym osoby czasowo odwiedzające Ł. w okresie letnim, w celach rekreacyjno - turystycznych. Nie można było jednocześnie przyjąć, że nieruchomość oddano na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, bo wprawdzie w § 7 umowy z dnia 17 listopada 1997 r. nałożono na użytkownika wieczystego obowiązek partycypowania w kosztach budowy uzbrojenia naziemnego i podziemnego, lecz nie takie było podstawowe przeznaczenie tej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Odwoławczego nie można uznać, wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądu I instancji, jak również apelującej, że obecnie powstała po podziale działki nr (...) nieruchomość o numerze geodezyjnym (...) wykorzystywana jest w ten sam sposób, co w dniu 17 listopada 1997 r. Jak wynika z decyzji Burmistrza Gminy D. z dnia 14 sierpnia 2008 r. zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...), działka oznaczona numerem (...) została wydzielona z niej przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną niepubliczną, zapewniającą dostęp wydzielanych nieruchomości do drogi publicznej. Bezsporne w przedmiotowej sprawie było, że taka droga została następnie urządzona na działce nr (...), nadto wybudowano na niej budynek dyżurki, bramę wjazdową, wyposażenie monitoringu domów, sieć alarmową, sieć telefoniczną, urządzenia oświetlenia osiedla, sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, telefoniczną, studzienki telekomunikacyjne, studzienki wodomierzowe z wodomierzami, szafki elektryczne z licznikami pomiarowymi oraz hydranty przeciwpożarowe. Okoliczności te nie były sporne, a nadto zostały poparte dowodami z dokumentów, także fotografiami obrazującymi obecny stan działki nr (...), jak również zeznaniami powoda. Wskazać w tym miejscu należy, iż brak jest podstaw do zarzucenia Sądowi I instancji naruszenia przepisu art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu

z zeznań świadka A. K. oraz art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność charakteru, przeznaczenia i sposobu wykorzystywania nieruchomości nr 41/11 w Ł.. Wprawdzie okoliczności zakreślone w tezach dowodowych miały istotne dla sprawy znaczenie, jednakże były one w istocie bezsporne, a jako takie w świetle art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. nie wymagały dowodów. Spór stron wynikał wyłącznie z tego, że dokonywały one odmiennej oceny konsekwencji prawnych tych okoliczności. Ponadto wskazać należy, że ustalenie okoliczności, na które miałyby być przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego nie wymagało posiadania wiadomości specjalnych, a tylko w takim przypadku zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. można byłoby stawiać Sądowi Rejonowemu zarzut naruszenia tego przepisu. Z tego względu Sąd Okręgowy z tych samych przyczyn, co Sąd Rejonowy, wnioski dowodowe pozwanej powtórzone w tym zakresie w apelacji oddalił. Wskazać w tym miejscu trzeba, iż Sąd Odwoławczy oddalił również wniosek dowodowy powoda zgłoszony w odpowiedzi na apelację, albowiem dowód z wnioskowego tamże dokumentu został już przeprowadzony przez Sąd I instancji.

Wskazania kolejno wymaga, że jak wynika z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Tego rodzaju urządzenia infrastruktury technicznej bezspornie zostały wybudowane na działce nr (...) po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, mają one charakter trwały, nie tymczasowy i determinują obecne przeznaczenie tej działki, o czym przekonuje choćby analiza zdjęć obrazujących jej aktualny stan. Funkcja, jaką obecnie pełni działka nr (...) jest zupełnie inna od tej, jaką pełniła jako całość działka, z której podziału nieruchomość ta powstała. Biorąc pod uwagę opisane wyżej okoliczności Sąd Odwoławczy uznał, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana z rekreacyjno – wypoczynkowego i turystycznego na cele realizacji infrastruktury technicznej, ujęte w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tych przyczyn stosownie do art. 73 ust. 2 cyt. ustawy stawkę procentową opłaty rocznej należało zmienić stosownie do tego celu, stosując przypisaną temu celowi w art. 72 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy stawkę na poziomie 1%. W konsekwencji, pomimo błędnej oceny, że sporna nieruchomość stanowi grunt oddany na cele mieszkaniowe, to w istocie Sąd Rejonowy nie naruszył art. 72 ust. 2 pkt 4 tejże ustawy i zarzut sformułowany w tym kontekście przez pozwaną okazał się chybiony. Co za tym idzie brak było również podstaw do aprobaty zarzutu apelującej, iż doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy poprzez jego niezastosowanie.

Reasumując pomimo naruszenia przepisu art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że od dnia 1 stycznia 2015 r. obciążająca powodów stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 1/56 części nieruchomości nr 41/11 w Ł. wynosi nie 5%, a 1 % wartości udziału w tej nieruchomości, co czyniło apelację pozwanej bezzasadną i jako taką podlegającą oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego w punkcie 2 wyroku orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Skoro apelacja strony pozwanej została oddalona, jako przegrywająca postępowanie apelacyjne, była ona zobowiązana zwrócić powodowi, na jego wniosek zgłoszony w odpowiedzi na apelację, poniesione przezeń koszty tego postępowania. Złożyło się na nie wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone na podstawie § 2 pkt 1) oraz § 10 ust.1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804) w wysokości 120 zł.

SSO Tomasz Szaj SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Irma Lorenc