

Sygn. akt II Ca 1145/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.)
Sędziowie:	SO Iwona Siuta SO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa J. S. i L. S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu (...)

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 17 lipca 2013 r., sygn. akt I C 680/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów J. S. i L. S. solidarnie na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...) kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1145/13

UZASADNIENIE

Dnia 20 sierpnia 2012 roku J. S. i L. S. złożyli do Sądu Rejonowego w Gryficach sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 8 sierpnia 2012 r. Wystąpili przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu (...) o ustalenie, iż zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) położonej w M. z 1% na 2% wartości prawa własności nieruchomości jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazano, że rzeczoną nieruchomości nadal wykorzystują głównie dla celów mieszkalnych, zatem zmiana stawki procentowej opłaty rocznej na 2% wartości prawa własności gruntu, jaką pobiera się w przypadku gdy nieruchomość wykorzystywana jest dla celów działalności turystycznej nie powinna w ich przypadku mieć miejsca.

Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, Skarb Państwa – Starosta Powiatu (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując, iż stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości została ustalona w sposób prawidłowy. Pozwany podniósł, że w okresie sezonu letniego powodowie wynajmują pokoje w budynku usytuowanym na rzeczowej nieruchomości wczasowiczom, ponadto budynek przeznaczony jest do całorocznego odpoczynku, co wynika z reklamy umieszczonej na stronie internetowej. Pozwany podniósł też, że budynek posadowiony na nieruchomości został przebudowany przez powodów w taki sposób, aby wykorzystywać go pod działalność turystyczną – wydzielono osobne pokoje z łazienkami i samodzielnym zamknięciem.

Pozwany wniósł także o zasądzenie na jego rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryficach oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów L. S. i J. S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...) kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji powołał się na następujące ustalenia faktyczne i prawne.

L. S. i J. S. nabyli prawo użytkowania wieczystego działki gruntowej oznaczonej nr (...) położonej w M.. Wcześniej działka ta pozostawała w wieczystym użytkowaniu (...), które uiszczano opłatę roczną z tego tytułu w wysokości 1% wartości prawa własności nieruchomości, gdyż nieruchomość ta wykorzystywana była dla celów publicznych. Powodowie przyjęli tę stawkę, bowiem deklarowali wykorzystywanie nieruchomości do celów mieszkalnych. Okoliczność ta nie była sporna przed Sądem I instancji.

Powodowie dokonali przebudowy jednego z budynków, posadowionego na nieruchomości, który wcześniej był wykorzystywany dla celów kolonijnych. Obecnie ten budynek składa się na parterze z kuchni połączonej z salonem, pięciu sypialni z łazienkami, w tym trzech z wyjściami na taras, kotłowni oraz na piętrze z trzech sypialni z łazienkami. Powodowie mają też zamiar zrobić kolejną kuchnię na piętrze. Każdy z pokoi ma osobny zamek i klucz.

Praktycznie liczba pomieszczeń w budynku nie uległa zmianie, powodowie dokonali przebudowy w ten sposób, że do większości pomieszczeń doprowadzili instalację wodno-kanalizacyjną, tak aby każdy z nich miał osobną łazienkę.

W okresie sezonu letniego pokoje z łazienkami są wynajmowane. Zazwyczaj jest pełne obłożenie. Pokoje wynajmowane są od około 5-6 lat, corocznie.

Nieruchomość jest przeznaczona do całorocznego wypoczynku poza sezonem letnim, budynek jest ogrzewany i przyszykowany tak, aby w każdym czasie mógł być udostępniony turystom. J. S. umieścił na stronie internetowej reklamę ze wskazaniem, iż nieruchomość jest przeznaczona do całorocznego wynajmu pomieszczeń, a poza sezonem stosowane są ceny promocyjne. Obecnie poza sezonem letnim pokoje nie są wynajmowane turystom z uwagi na brak zainteresowania klientów, gdyby było takie zainteresowanie – pokoje byłyby wynajmowane.

Sąd ustalając powyższe oparł się na zeznaniach powoda J. S., powódki L. S. oraz wydruku reklamy internetowej.

Ustalono, że powodowie na co dzień mieszkają w S., gdzie obecnie pracują. Mieszkają tam na swoim własnościowym mieszkaniu. Na emeryturze zamierzają przeprowadzić się na stałe do M..

Do M. przyjeżdżają na święta, weekendy, bywa też, że organizują tam spotkania rodzinne.

Syn powodów M. S. jest zameldowany na ich nieruchomości w M.. Pomieszkuje tam, gdyż pracuje w K., jego rodzina – żona i syn mieszkają w S.. Na nieruchomości w M. syn powodów zajmuje jeden pokój.

Powyższe ustalenia poczyniono na podstawie zeznań świadków W. H., M. S. oraz powodów J. S. i L. S..

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie tegoż Sądu dokonana przez pozwanego decyzją z dnia 6 września 2011 roku zmiana stawki procentowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przez powodów nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) położonej w M. z 1% na 2% wartości prawa własności nieruchomości jest uzasadniona.

Sąd wskazał, że w myśl art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna za wieczyste użytkowanie nieruchomości dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne wynosi 1% ceny nieruchomości gruntowej, zaś dla nieruchomości przeznaczonej na działalność turystyczną 2% (regulacje zawarte w punktach 4 i 4a). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona zaś od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. 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 (wskazano, że wynika to z art. 73 ust. 2 ustawy). Ponadto, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy (art. 73 ust. 1 ustawy).

Sąd Rejonowy uznał, że powodowi przy zakupie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości mieli ustaloną stawkę roczną na poziomie 1% wartości nieruchomości z uwagi na deklarowane przeznaczenie nieruchomości do celów mieszkalnych. Następnie jednak powodowie dokonali adaptacji budynku mieszkalnego w sposób umożliwiający im prowadzenie na nieruchomości działalności o charakterze turystycznym – wynajmu kwater wczasowiczom. W tym celu z ośmiu pomieszczeń stworzono osobno funkcjonujące pokoje z łazienkami – każdy z pełną infrastrukturą wodno-kanalizacyjną i osobnym zamknięciem i kluczem, celem uniemożliwienia dostępu do poszczególnych pomieszczeń osobom zajmującym inne pomieszczenia. Sąd uznał, że zeznania powodów, jako by miało to służyć ich własnym potrzebom nie są wiarygodne, bowiem takie działanie przeczy zasadom logiki gdyż jak wskazano, dla celów mieszkalnych jednej rodziny budynek o dużej powierzchni znacznie rozsądniej byłoby zaadoptować przez zaaranżowanie większej powierzchni wspólnej, nie zaś poprzez wydzielanie dużej ilości mniejszych pokoi, przy czym każdy z własną łazienką i zamykany na oddzielny zamek i klucz. W ocenie Sądu I instancji trudno przyjąć, iż powodowie, nawet uwzględniając rodzinę ich syna, dla celów jedynie mieszkalnych potrzebowali aż ośmiu łazienek i tylu wydzielonych pokoi z osobnym zamknięciem. Sposób dokonanej przez powodów adaptacji budynku w ocenie Sądu Rejonowego jednoznacznie świadczy o tym, iż ich celem było przystosowanie tego budynku dla potrzeb wynajmu pokoi turystom. Sąd podkreślił, że budynek został zaadoptowany w ten sposób, aby działalność turystyczna mogła być prowadzona przez cały rok. Wskazano, że sam powód przyznał, że budynek przez cały rok jest tak utrzymywany, aby w każdej chwili można było przyjąć gości. Również oferta umieszczona w internecie wskazuje na możliwość wynajmu kwater przez cały rok, poza sezonem w cenach promocyjnych. Powód J. S. przyznał, że gdyby byli chętni, wynajmowałby on pokoje również poza sezonem.

Sąd stwierdził, że powyższe przy uwzględnieniu, iż powodowie większość czasu w ciągu roku spędzają w S., gdzie mają mieszkanie, pracują i gdzie skupia się obecnie ich centrum życiowe, zaś do M. przyjeżdżają jedynie dla odpoczynku w niektóre weekendy, czasami w święta, czy dla zorganizowania uroczystości rodzinnych, świadczy w ocenie Sądu I instancji, że nieruchomości w M. nie jest wykorzystywana przez nich głównie dla celów mieszkalnych, a wiodącym jej przeznaczeniem jest prowadzenie działalności turystycznej. W ocenie Sądu meriti przebudowy budynku dokonano dla prowadzenia działalności turystycznej i taka działalność jest tam prowadzona. Faktu tego nie zmienia fakt, że z uwagi na brak zainteresowania poza sezonem powodowie w tym okresie pokoi nie wynajmują.

Sąd uznał, że skoro powodowie dokonali adaptacji nieruchomości dla potrzeb prowadzenia działalności o charakterze turystycznym, budynek został przeznaczony pod całoroczny wynajem i w takim stanie jest przez cały rok utrzymywany, zaś powodowie corocznie od kilku lat, a więc trwale, prowadzą na nim działalność polegającą na wynajmie pokoi turystom. Z uwagi na powyższe, Sąd przyjął że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty rocznej.

Sąd I instancji wskazał, że odmowa przez powoda wynajmu pokoju jednej klientce poza sezonem na przełomie lat 2012 i 2013, co powód wykazywał kopią korespondencji e-mail, w ocenie Sądu była spowodowana chęcią uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia przez powodów w przedmiotowym postępowaniu, miało to bowiem miejsce już w trakcie procesu, wbrew treści ogłoszenia na stronie internetowej i wbrew zeznaniom powoda J. S., który przesłuchiwany w dniu 17 lipca 2013 roku przyznał, iż gdyby było zainteresowanie wynajmem poza sezonem, wtedy pokoje też byłyby wynajmowane. Ponadto powód wskazał, że budynek cały czas jest utrzymany w tym stanie, umożliwiającym wynajem pokoi w każdej chwili.

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji uznał, że głównym przeznaczeniem nieruchomości pozostającej w wieczystym użytkowaniu powodów jest prowadzenie na niej działalności o charakterze turystycznym. Sąd uznał, że ustalenie stawki procentowej odpowiadającej 2% ceny nieruchomości z uwagi na trwałą zmianę przeznaczenia nieruchomości z celów mieszkaniowych na cele turystyczne było zasadne. Zgłoszone więc przez powodów roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

W dalszej części wyroku, Sąd I instancji orzekł o kosztach procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, czyli art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane przez jego niezastosowanie mimo przesłanek do zastosowania, wskutek błędnego przyjęcia, że nieruchomość powodów jest wykorzystywana na cele inne niż mieszkalne, oraz art. 72 ust. 3 pkt 4a w zw. z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie skutkujące oddaleniem powództwa na skutek błędnego przyjęcia, iż nieruchomość użytkowana przez powodów jest na cele turystyczne w sytuacji, gdy wykorzystywana jest na cele mieszkalne z incydentalnym przeznaczeniem przez dwa miesiące w roku na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z wynajmem pokoi turystom.

Apelujący zarzucił wyrokowi także naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a więc naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez uznanie, że powodowie adaptowali nieruchomość celem wykorzystania na cele prowadzonej przez dwa miesiące w roku działalności gospodarczej, co skutkowało oddaleniem powództwa. Podniesiono także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd Rejonowy w zakresie ustaleń stanu faktycznego sprawy:

- twierdzeń powoda o stałym pobycie syna na nieruchomości i częstotliwości pobytu na nieruchomości samych powodów;
- przebiegu kontroli przeprowadzonej na nieruchomości przez pozwanego i jej błędnych ustaleń;
- nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy co do przebywania na nieruchomości synowej i wnuka powodów w sytuacji gdy rodzina syna jest pięcioosobowa.

Podniesiono także naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z wiadomości elektronicznej zawierającej odmowę wynajmu przez powoda pokoju zainteresowanej turystce, na skutek błędnego przyjęcia, iż działanie powoda było celowe, nastawione na uzyskanie pozytywne go rozstrzygnięcia.

Kolejny zarzut dotyczył naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału przez błędne ustalenie, że doszło do zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości oraz, w szczególności nieuwzględnienie okoliczności wskazywanych przez powodów związanych z pierwotną i utrzymaną architekturą budynku, która wymusza układ pomieszczeń w stanie istniejącym w chwili obecnej i nieuwzględnienie treści dowodów przedłożonych w piśmie z dnia 19 marca 2013 r.

W apelacji wskazano także, że sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jest przyjęcie, że powód J. S. celem uzyskania dla siebie korzystnego rozstrzygnięcia odmówił wynajmu kwatery w okresie świątecznym w roku 2012, a także przyjęcie, że powodowie dokonali adaptacji nieruchomości dla potrzeb prowadzenia działalności o charakterze turystycznym, a budynek został przeznaczony pod całorocznym wynajem pokoi, bowiem według twierdzenia powodów budynek jest przystosowany, a nie przeznaczony do całorocznego wynajmu, a powodowie nie adoptowali budynku na cele prowadzonej działalności a jedynie dostosowali istniejący od dziesięcioleci stan nieruchomości do swoich potrzeb, przede wszystkim mieszkaniowych.

Zarzucając powyższe, pełnomocnik powodów wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że zmiana stawki oprocentowania poprzez podwyższenie z 1% na 2% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w obrębie (...), gmina T., o numerze geodezyjnym (...), będącej w użytkowaniu wieczystym powodów jest nieuzasadniona, zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Nadto wniesiono o dopuszczenie dowodów, których potrzeba przeprowadzenia jest możliwa bądź wynikła dopiero na przedmiotowym etapie postępowania, z:

1. deklaracji powodów o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości zamieszkałej ze wskazaniem na zamieszkanie 7 osób na przedmiotowej nieruchomości,
2. wniosku z dnia 25 czerwca 2013 roku w sprawie wznowienia działalności gospodarczej przez powoda J. S. od dnia 1 lipca 2013 roku,
3. wniosku z dnia 30 sierpnia 2013 roku w sprawie zawieszenia działalności gospodarczej powoda J. S. od dnia 1 września 2013 roku,
4. zaświadczenia ze Szkoły Podstawowej Zespołu Szkół z oddziałami Integracyjnymi w M. o uczęszczaniu B. S. w roku szkolnym 2013/2014 do klasy drugiej szkoły podstawowej,
5. potwierdzeń zameldowania na pobyt czasowy na okres 5 lat rodziny syna powodów, oraz
6. legitymacji emerytów powoda i powódki.

Na okoliczność wykorzystywania przez powodów użytkowania przez nich nieruchomości przy ul. (...) na cele mieszkaniowe, z przeznaczeniem przez dwa miesiące w roku części nieruchomości na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej związanej z wynajmem pokoi turystom, z uwzględnieniem w tym samym czasie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych siedmioosobowej rodziny powodów.

Dalsza część apelacji zawierała rozwinięcie wskazanych na wstępie zarzutów.

Pełnomocnik powodów uzasadniał, że Sąd I instancji błędnie przyjął, że nieruchomość użytkowana przez powodów spełnia inne cele niż mieszkalne, a przez to w jego opinii błędnie nie zastosował przepisu art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, wywodząc, że budynek posadowiony na spornej nieruchomości spełnia wszystkie przesłanki zawarte w tym artykule, tj. jest budynkiem wolnostojącym służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiącym konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Pełnomocnik oparł się w swoim zarzucie na twierdzeniu, że powodowie wykazali przed Sądem, że budynek jest przeznaczony na cele mieszkalne, a sąd nie uwzględnił w jego ocenie faktu, że obecnie w tym budynku zamieszkuje 7 osób. Na okoliczność tę zawniósł wymienione wyżej dowody.

Z takiego stanowiska pełnomocnik wywiódł, że nieruchomość nie może być wykorzystywana na cele turystyczne, choć taka działalność polegająca na wynajmie pokoi jest prowadzona przez powodów na nieruchomości przez 2 miesiące w roku. Według apelującego, Sąd I instancji pominął fakt wynajmowania pokoi tylko w okresach

dwumiesięcznych, co miało w jego ocenie naruszyć art. 72 ust. 3 pkt 4a w zw. z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie skutkujące oddaleniem powództwa z uwagi na nieprawidłowe przyjęcie, iż nieruchomość użytkowana jest na cele turystyczne podczas gdy wykorzystywana jest na cele mieszkalne z incydentalnym przeznaczeniem przez dwa miesiące w roku na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wedle twierdzeń apelującego, Sąd nie ustalił w postępowaniu z jaką intensywnością na nieruchomości jest prowadzony nowy sposób jej użytkowania, co miałyby przesądzać o trwałości zmiany przeznaczenia nieruchomości. Sądowi zarzucono także nie odniesienie się w uzasadnieniu do przedłożonej dokumentacji technicznej i architektoniczno-budowlanej mającej wskazywać, iż powodowie nabyli budynek nie w celach komercyjnych.

W ocenie apelującego, fakt iż powodowie złożyli ofertę wynajmu pokoiów poza sezonem nie świadczy o zmianie sposobu przeznaczenia nieruchomości, bowiem oferta ta nigdy nie została zrealizowana. Idąc dalej pełnomocnik powodów wskazuje, że powodowie jedynie przystosowali budynek do swoich potrzeb mieszkaniowych, czyniąc go jednocześnie jedynie zdolnym do przyjmowania gości na pokoje w miesiącach letnich. Utrzymywanie budynku w stanie gotowości do przyjęcia gości miało w ocenie apelującego służyć przede wszystkim potrzebom mieszkaniowym powodów, bywających w krótkich odstępach czasu na nieruchomości.

Apelujący wskazał także, iż ilość pokoiów czy łazienek nie może stanowić podstawy do uznania, że nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania nieruchomości. Wskazano, że nie jest niczym nadzwyczajnym zamontowanie zamków i kluczy w każdych drzwiach do pokoju.

Argumentem popierającym stanowisko apelacji był także fakt wykonywania pracy zawodowej przez powodów w S. i koncentracja pozostałej aktywności na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Zarzucono również błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, że powodowie na emeryturze zamierzają przenieść się na stałe do M., podczas gdy powodowie od lat są na emeryturze będąc jednocześnie aktywnymi zawodowo w S., co jednak nie dyskwalifikuje przeznaczenia nieruchomości w M. na cele mieszkaniowe.

Zarzucono Sądowi I instancji błędne wskazanie, że syn powodów pomieszkuje w M. z uwagi na pracę zawodową w K. stojąc na stanowisku, że prawo cywilne nie zna pojęcia pomieszkiwania, a miejscem zamieszkania syna powodów jest sporna nieruchomość.

Powołując się na fakt, iż od 1 września 2013 r. najstarsze z wnucząt powodów rozpoczęło naukę w drugiej klasie Szkoły Podstawowej w M. wskazano, że Sąd powinien wykluczyć iżby rodzina syna powodów zamieszkiwała w S.. Nadto powodowie wskazali, że rodzina ich syna jest pięciosobowa, a nie jak wskazał Sąd w uzasadnieniu trzyosobowa.

W ocenie apelującego, z samego faktu iż nieruchomość sporna położona jest w miejscowości o walorach turystycznych wywiedziono fakt prowadzenia przez powodów działalności turystycznej na spornej nieruchomości, a incydentalna działalność gospodarcza nie wypełnia cechy trwałości wobec tego podwyższenie stawki opłaty do 2% wartości prawa własności nieruchomości było bezpodstawne.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie, a także oddalenie wniosków dowodowych powodów i zasądzenie od nich solidarnie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W uzasadnieniu odpowiedzi pełnomocnik pozwanego zarzucił apelacji bezzasadność. Według niego, przywołanie art. 3 pkt 2a prawa budowlanego jako koniecznej podstawy prawnej przy ustalaniu czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkalne jest nieuzasadnione, biorąc pod uwagę fakt, że budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu wskazanego przepisu również mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Nadto pełnomocnik pozwanego wskazał na bezpodstawność zarzutu naruszenia art. 72 ust. 3 pkt 4a w zw. z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem materiał dowodowy dał Sądowi I instancji pełne podstawy do uznania że nastąpiły przesłanki zmiany wysokości opłaty rocznej na 2%.

Nie zgodził się również z zarzutami dotyczącymi naruszenia przepisów postępowania podnosząc, że Sąd działał w granicach swobodnej oceny dowodów nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Odnosząc się do wniosków dowodowych strony powodowej, pełnomocnik pozwanego wskazał, że ich wcześniejsze powołanie było niemożliwe, bowiem zameldowania członków rodziny w M. i deklaracja wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zostały dokonane dopiero we wrześniu 2013 roku i nie sposób przyjąć wskazanych dokumentów za dowody powoływanych okoliczności.

Pełnomocnik pozwanego w podsumowaniu stwierdził, że Sąd Rejonowy spełnił wszystkie wymogi zawarte w art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się niezasadna.

W ocenie Sądu Odwoławczego ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji obejmująca wykładnię przepisów prawa okazały się zasadne i nie budzą zastrzeżeń Sądu Odwoławczego. Sąd II instancji w pełni akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

Sąd II instancji nie podzielił stanowiska apelującego, jako by Sąd Rejonowy popełnił błąd nie stosując art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, ani też nie dopatrył się błędu w ustaleniach Sądu Rejonowego w przedmiocie wykorzystywania spornej nieruchomości na cele inne niż mieszkalne. Apelujący wywodził, że gdyby zastosować ten przepis nie można by uznać spornej nieruchomości za wykorzystywaną na cele turystyczne. Jednakże sam w zarzucie wskazuje, że działalność taka jest faktycznie przez powodów wykonywana, podkreślając, że ma to miejsce tylko przez dwa miesiące w roku. W tym miejscu nie można pominąć, że błędnie zarzuca apelujący Sądowi Rejonowemu brak odniesienia się w uzasadnieniu do owych okresu dwumiesięczności wynajmowania, Sąd bowiem w swoim uzasadnieniu wprost wskazuje tę okoliczność jako niesporną. Nadto, wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Rejonowy nie tylko na podstawie ustalenia, że działalność powodów jest prowadzona od kilku lat wyprowadza wnioski o trwałości zmiany przeznaczenia nieruchomości. Wskazać również należy, iż przeznaczenie nieruchomości na cele prowadzonej przez powodów działalności gospodarczej polegającej na wynajmie pokoi wynikało także z przesłuchania powoda J. S., powódki L. S., a także nie nasuwającej wątpliwości reklamy internetowej, w której określono wprost możliwość całorocznego wynajmu pomieszczeń, jak też wskazano na promocyjne ceny poza sezonem. Nie można więc twierdzić, tak jak czyni to apelujący, że nie nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości. Słusznie w odpowiedzi na apelację zauważył pełnomocnik pozwanego, że fakty mające popierać stanowisko powodów a więc zameldowanie rodziny syna powodów, zawieszanie poza sezonem i wznawianie na sezon działalności gospodarczej powodów, czy rozpoczęcie nauki w szkole podstawowej w M. przez wnuka powodów, powyższe mające na celu udowodnienie stałego zamieszkiwania tam siedmioosobowej rodziny powodów, a co za tym idzie przeznaczenie spornej nieruchomości na cele mieszkalne, miało miejsce dopiero w roku 2013, a więc już kiedy spór zawisł przed Sądem. Wobec tego jak najbardziej prawidłowe w ocenie Sądu Odwoławczego wydaje się przyjęcie, że kroki te zostały przez powodów podjęte jedynie w celu uzyskania pozytywnego rozstrzygnięcia sporu przed sądem. Podobnie rzecz się ma – jak prawidłowo, wbrew twierdzeniom apelującego, ocenił Sąd I instancji – z odmową wynajmu pokoju turystom w roku 2013. Słusznie Sąd I instancji uznał, że na tle pozostałego materiału dowodowego należy uznać, iż takie postępowanie było ukierunkowane na uzyskanie pozytywnego wyroku. Dlatego prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że nieruchomość powodów w M. jest przeznaczona na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

Oczywiście, nie każda zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadnia zmianę rocznej stawki procentowej opłaty, co wskazał apelujący powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego (sygn. V CSK 357/09), sam jednak apelujący przytoczył konkluzję z powyższego orzeczenia, że oceniając trwałość zmiany bierze się pod uwagę stopień intensyfikacji przedsięwzięć użytkownika wieczystego, a więc w tym przypadku powodów, podejmowanych w ramach przyjętego, nowego sposobu korzystania z nieruchomości. Apelujący błędnie zarzuca, że Sąd Rejonowy nie ustalił,

z jaką intensywnością na nieruchomości prowadzony jest nowy sposób jej użytkowania. Z przeprowadzonych przed Sądem I instancji dowodów, z reklamy internetowej, zeznań powodów i ich syna wynika, że gdyby nie brak zainteresowania ze strony turystów, pokoje byłyby wynajmowane przez cały rok. Nadto, jak trafnie wskazuje Sąd Rejonowy, prace poczynione przez powodów w budynku, polegające na adaptacji ewidentnie pod najem, wykonanie łazienek w każdym z pokoi oraz dorobienie osobnych zamków z kluczami do każdych drzwi, logicznie rzecz biorąc przekonuje, że głównym przeznaczeniem budynku jest wynajem pomieszczeń a adaptacja ma charakter trwały a nowy sposób użytkowania, w świetle całokształtu dowodów, cechuje się wysoką intensywnością.

Nie jest również uzasadniony zarzut apelującego, jako by kontrola nieruchomości przez pozwanego odbyła się w sposób niewłaściwy, co skutkowało zmianą wysokości opłaty. Apelujący nie wskazuje, jakie przepisy miałyby zostać przez kontrolujących naruszone, nadto w ocenie Sądu Odwoławczego, zgromadzony przez Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie materiał dowodowy, pozwolił mu wydać słuszne orzeczenie.

Nie można zgodzić się z twierdzeniami pełnomocnika powodów, jako by pominięcie przez Sąd Rejonowy dokumentacji technicznej i architektoniczno-budowlanej w uzasadnieniu miało wpływ na błędne ustalenie stanu faktycznego. W przedmiotowej sprawie Sąd nie badał bowiem pierwotnego zamiaru użytkowników wieczystych, a jedynie trwałość zmiany przeznaczenia nieruchomości, która bezsprzecznie nastąpiła i cechuje ją trwałość. Podnieść przy tym należy, iż rzeczywiście dokumentacja ta wskazuje, iż pierwotnie cel mieszkaniowy, jaki deklarowali powodowie był jedynym przeznaczeniem nieruchomości, wynika to jednoznacznie z projektu wstępnego i zamiennego. Wskazać jednak należy, co jest w sprawie niesporne i żaden z tych projektów nie został zrealizowany. Oba projekty nie przewidywały pokoi z łazienkami pod wynajem, które obecnie w nieruchomości tej dominują. Również ten fakt potwierdza, iż w stosunku do poprzedniego stanu nastąpiła istotna zmiana przeznaczenia.

Błędnym jest rozumowanie apelującego, że nie można stwierdzić, iż do zmiany takiej doszło na podstawie oferty wynajmu pokoi poza sezonem, z uwagi na fakt że oferty takiej nigdy nie zrealizowano. Udowodnione zostało, że powodowie gotowi byli wynajmować pokoje poza sezonem, sam już ten fakt uzasadnia ustalenie, że nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia nieruchomości. Podobnie, wskazując ponownie, dla przedmiotowej sprawy na tle pozostałego materiału dowodowego nie ma znaczenia, że gotowość powodów do wynajmowania pozostaje jedynie w sferze ich woli, a nie faktów, jak też że budynek ma być jedynie przystosowany, a nie przeznaczony do wynajmu. Powyższym twierdzeniom przeczy fakt, który podał w zeznaniach powód, że budynek utrzymywany był w stanie gotowości do przyjęcia gości przez cały rok, nie można więc było przyjąć, że ma to mieć na celu jedynie zaspokojenie potrzeb rodziny powodów, bowiem ich zamieszkiwanie w spornej nieruchomości miało charakter incydentalny, nieuzasadniający takiego postępowania dla tego celu, co zostało udowodnione przed Sądem I instancji.

Nie ma również w ocenie Sądu II instancji racji apelujący podnosząc, że z ilości łazienek, czy pokoi nie można wywodzić zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Całkowitą rację ma Sąd Rejonowy wskazując w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że dla funkcjonowania jednej czy nawet dwu rodzin w jednym budynku, nie jest logicznie uzasadnione przebudowywanie pokoi w ten sposób, aby w każdym była osobna łazienka, czajnik i lodówka. Jest to fakt ewidentnie wskazujący na przeznaczenie tychże pokoi pod najem. Podobnie nie ma znaczenia fakt, który chciał udowodnić pełnomocnik powodów zgłaszanymi na etapie postępowania międzyinstancyjnego dowodami, że obecnie na nieruchomości rzekomo zamieszkuje siedmioosobowa rodzina. Także taka ilość mieszkańców, w tym troje małych dzieci nie uzasadnia logicznie potrzeby posiadania większej ilości łazienek, niż osób zamieszkuje w budynku. Nadto okoliczności te nie mają wpływu na treść rozstrzygnięcia, albowiem okoliczności te nastąpiły już po wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, a zatem nie pomogą podważyć jej zasadności w dacie składania takiego oświadczenia.

Logicznym jest, że jeśli w M. zamieszkuje schorowana matka powódki, to powodowie korzystają z posiadanej nieruchomości celem zamieszkiwania w niej w dniach, kiedy w miejscowości przebywają. Jednakże fakt, który zresztą przywołuje apelujący, że powodowie w S. wykonują jedynie pracę zawodową, nie znajduje uzasadnienia w materiale dowodowym przedłożonym przez stronę. Zostało przyznane i udowodnione, że w tygodniu powodowie zamieszkują w należącym do siebie mieszkaniu w S. i tym miejscu mimo posiadania uprawnień emerytalnych nadal pracują, wobec tego uznać należało, że to w S. znajduje się centrum ich aktywności życiowej, co wyklucza

wykorzystywanie nieruchomości w M. na cele mieszkaniowe, a dowodzi, że sporna nieruchomość służy do zamieszkiwania jedynie incydentalnie, zaś głównym jej przeznaczeniem jest udostępnianie pokoi turystom. Niezrozumiałym jest wywodzenie z faktu, iż powodowie już są emerytami twierdzenia, że nieruchomość w M. jest już przeznaczona na cele mieszkalne, co innego bowiem wynika z całokształtu materiału dowodowego, co wskazuje Sąd Odwoławczy w niniejszym uzasadnieniu. Na marginesie wskazać dodatkowo można, iż ustalenia Sądu Rejonowego co do faktu, iż na emeryturze powodowie zamierzają zamieszkać w M. wynikało z twierdzeń strony powodowej i zeznań powodów.

Podobnie rzecz się ma z zamieszkiwaniem przez syna powodów w spornej nieruchomości. Z tego faktu, który wbrew twierdzeniom apelującego wcale nie został pominięty w uzasadnieniu orzeczenia przez Sąd I instancji, wcale nie wynika przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkalne. Nieruchomość jest przeznaczona na cele wynajmu pokoi, a jedynie z uwagi na brak zainteresowania turystów oraz dostępność jest możliwe zamieszkiwanie tam syna powodów. W postępowaniu zostało wykazane, że rodzina syna powodów zamieszkuje w S. co wynikało z jego zeznań, stąd też Sąd posłużył się terminem „pomieszkiwanie”, co zresztą nie ma znaczenia dla przedmiotowej sprawy. Również podjęcie pracy w K. przez tą osobę nastąpiło w dniu 1 października 2012 r., a zatem już po wypowiedzeniu wysokości opłaty. Odnosząc się ponownie do spóźnionych twierdzeń powodów, z faktu iż od 1 września 2013 r. jedno z dzieci syna powodów rozpoczęło naukę w Szkole Podstawowej w M., nie można wywodzić, że taki stan faktyczny utrzymywał się wcześniej. Podobnie błędne jest twierdzenie, że Sąd uznał przeznaczenie nieruchomości na cele turystyczne na podstawie samego faktu posiadania przez miejscowość, w której nieruchomość jest umiejscowiona, walorów turystycznych, brak bowiem takich twierdzeń w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Jak wynika z powyższych rozważań powodowie nie udowodnili błędności oświadczenia wydanego przez pozwanego w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Nieruchomość powodów służy celom prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na wynajmie pokoi, a jedynie poboczną jej funkcją jest zamieszkiwanie w niej rodziny powodów. Nie ulega wątpliwości, że w świetle zebranego poprawnie materiału dowodowego, że celem podstawowym, któremu służy nieruchomość nie są cele mieszkalne rodziny powodów. Jak najbardziej więc wystąpiły podstawy do zmiany stawki w sposób zastosowany przez stronę pozwaną, bowiem zmiana sposobu użytkowania ma w ocenie Sądu charakter trwały.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy nie stwierdził podstaw do zmiany czy też uchylecia zaskarżonego wyroku i w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł po myśli art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne zatem powinna zwrócić pozwanej koszty tego postępowania, obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, ustalone na podstawie oraz § 13 ust. 1 pkt 1 w związku z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 461), zasądzoną w punkcie II wyroku.

SSO Tomasz Sobieraj SSO Iwona Siuta SSO Agnieszka Bednarek-Moraś