

*Sygn. akt II Ca 1443/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SR del. Małgorzata Woźniak
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2014 roku w S.

sprawy z powództwa M. P. i B. P.

przeciwko Gminie (...)

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt I C 981/13

***oddala apelację.***

***Uzasadnienie wyroku z dnia 19 września 2014 r.:***

Wyrokiem z dnia 4 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie uwzględniając powództwo M. P. oraz B. P. przeciwko Gminie (...) i zmienił z dniem 1 stycznia 2013 roku stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...), obręb 25 (...) – P. z 3% na 1% (pkt I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów tytułem kosztów procesu kwotę 57 złotych.

Orzeczenie oparto o następujące ustalenia:

W dniu 10 sierpnia 1989 roku Skarb Państwa ustanowił na rzecz E. i P. K. prawo wieczystego użytkowania działki (...) mapa 25, położonej w S., Osiedle (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) o powierzchni 422 m<sup>2</sup> na okres 99 lat, celem wzniesienia na niej domu letniskowego – wolnostojącego.

W dniu 3 sierpnia 1980 roku E. i P. K. zbyli powyższe prawo na rzecz M. i U. Z., którzy w dniu 18 lipca 2000 roku dokonali podziału majątku wspólnego w ten sposób, że prawo użytkowania wieczystego działki gruntu przypadło M. Z., zaś U. Z. prawo do lokalu mieszkalnego.

Decyzją z dnia 3 marca 2004 roku Urząd Miejski w S. udzielił pozwolenia na użytkowanie całorocznego budynku rekreacyjnego położonego na działce nr (...) – obręb 25 P., Os. (...).

W dniu 29 kwietnia 2004 roku M. Z. zawarł z B. i M. P. umowę zamiany, mocą której w zamian za posiadane prawo do lokalu mieszkalnego uzyskali prawo wieczystego użytkowania działki zabudowanej całorocznym budynkiem rekreacyjnym. W księdze wieczystej ujawniono budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny o powierzchni 170 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy 87 m<sup>2</sup>.

Powodowie wykorzystują budynek posadowiony na działce nr (...) na cele mieszkalne. Jest to ich jedyne miejsce zamieszkania, gdzie przebywają wraz z rodziną przez cały rok. Nie dysponują prawem do innej nieruchomości.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo uznał za zasadne, gdyż znajdujące oparcie w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 roku, nr 115, poz. 741 ze zm.), zwanej dalej Ustawą, który 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. W myśl art. 72 ustawy stawka procentowa opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu uzależniona jest od celu na jaki nieruchomość została oddana i wynosi co do zasady 3%, zaś w przypadku nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1%.

Sąd I instancji uznał, iż istota sporu sprowadza się do ustalenia, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu wykorzystywania nieruchomości, natomiast kwestia wyrażenia zgody przez właściciela gruntu na zmianę celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie ma znaczenia prawnego, gdyż nie wynika z przepisu art. 73 ust. 2 Ustawy. Za przesłankę zmiany stawki opłaty za wieczyste użytkowanie Sąd Rejonowy uznał również faktyczną modyfikację przeznaczenia gruntu, także wbrew postanowieniom umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego, czy wbrew woli właściciela gruntu, co miało nastąpić w niniejszej sprawie.

Faktyczną zmianę sposobu wykorzystania nieruchomości na cele mieszkalne Sąd Rejonowy ustalił przede wszystkim na podstawie zeznań powodów. Ich zeznania znajdują potwierdzenie w przedłożonych rachunkach za dostawę mediów, których zużycie potwierdza fakt zamieszkiwania powodów. Również fotografia domu powodów wskazuje, iż jest to budynek wykorzystywany na cele mieszkalne. Świadczy o tym także treść umowy z 2004 roku, gdzie powodowie przekazali swoje mieszkanie w zamian za budynek. Tym samym uznać należy prawdziwość ich twierdzeń o wykorzystywaniu budynku na cele mieszkalne. Sąd Rejonowy uznał również, że działka zabudowana jest budynkiem o powierzchni 170 m<sup>2</sup>, co w świetle zasad doświadczenia życiowego przekracza potrzeby rekreacyjne przeciętnej rodziny, zaś zapewnia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych takiej rodziny. Niewątpliwym jest także, że w świetle decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest to budynek do całorocznego wykorzystywania. Zważywszy na powyższe oraz fakt doprowadzenia takich mediów jak, woda, energia elektryczna i gaz może pełnić funkcję mieszkalną przez cały rok. Opisana zmiana dokonana przez powodów ma charakter trwały, albowiem w 2004 roku zostało wydane pozwolenie na użytkowanie budynku i od tego roku powodowie wykorzystują go na cele mieszkaniowe. Poprzedni użytkownicy wieczystości (małżonkowie Z.) dysponowali zarówno prawem do lokalu mieszkalnego jak i prawem do tej nieruchomości, a zatem uznać należy, że wykorzystywali ją do celów rekreacyjnych. Natomiast powodowie nie dysponują prawem do innej nieruchomości. Tym samym doszło do zmiany przeznaczenia gruntu, a zważywszy na okres wykorzystywania nieruchomości przez powodów na cele mieszkaniowe (od 2004 roku) zmiana ta ma charakter trwały.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodziła się pozwana skarżąc je w całości i żądając zmiany poprzez oddalenie powództwa. Powyższemu orzeczeniu zarzucono naruszenie następujących przepisów:

1. art. 73 ust. 2 Ustawy poprzez jego niewłaściwą interpretację, a w konsekwencji nieprawidłowe zastosowanie,
2. art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie okoliczności, że zachowanie powodów narusza zasady współżycia społecznego, w tym zasadę, że umów należy dotrzymywać.

W ocenie pozwanej przyjęta przez Sąd I-szej instancji interpretacja przepisu art. 73 ust. 2 Ustawy była nieprawidłowa, albowiem powodowie wbrew woli pozwanej, jak również nie przymuszeni przez okoliczności niezależne od nich, czyli umyślnie korzystają z nieruchomości wbrew pierwotnemu celowi określönemu w umowie. Takie zachowanie powodów narusza zasadę zgodnie z którą umów należy dotrzymywać wobec czego nie powinno korzystać z ochrony prawnej, zgodnie z art. 5 k.c.

Pozwana zwróciła uwagę na to, iż w umowie użytkowania wieczystego ustalany jest cel zagospodarowania nieruchomości. Zmiana tego celu wymaga dokonania zmiany samej umowy, gdyż treść umowy powinna pozostawać w zgodzie z rzeczywiście realizowanym celem. W sytuacji gdy właściciel nowego celu nie akceptuje, powinno dojść do rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3 Ustawy).

Przywołując poglądy wymienionego piśmiennictwa pozwana wskazała, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, może być związana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wynikać z innych przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego. W niniejszej sprawie mamy natomiast do czynienia z samowolnym faktycznym korzystaniem w gruntu przez powodów, który to sposób nie jest zgodny z treścią umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste.

Podkreślono również i to, że w związku z zabudową nieruchomości uzyskane zostało dnia 3.03.2004r. pozwolenie na użytkowanie całorocznego budynku rekreacyjnego, a nie mieszkalnego. Formalnie zatem przeznaczenie budynku jest wyłącznie rekreacyjne. Także zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest na cele rekreacyjne wypoczynkowe, co wynika Uchwały Nr XXII/571/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w S..

Okoliczność związana ze zmianą stawki opłaty rocznej jest szczególnie istotna punktu widzenia braku należytej ochrony interesów właściciela nieruchomości, który na skutek zapadłego orzeczenia Sądu liczyć się musi z utratą uprawnień wynikających z art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 Ustawy, czyli możliwością wystąpienia z roszczeniem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy nieruchomość wykorzystywana jest na cel inny niż ustalony w umowie. Nie można bowiem wykluczyć, iż w razie wytoczenia powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego sąd orzekającego w tejże sprawie stanie na stanowisku, iż doszło do zmiany celu na cel mieszkaniowy wobec czego nie zachodzą przesłanki określone w przywołanych podstawach prawnych.

Również w ocenie pozwanej nie jest odosobniony pogląd, zgodnie z którym w przypadku zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2 Ustawy (z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości) właściciel gruntu nie ma już możliwości zastosowania wobec użytkownika wieczystego sankcji przewidzianych w art. 63 i 33 ust. 3 Ustawy.

Skarżąca stoi na stanowisku, iż do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej dojść może jedynie sytuacji, gdy zmiana ta jest wymuszona przez okoliczności zewnętrzne, niezależne od użytkownika wieczystego, a w niniejszej sprawie nie nastąpiły żadne nadzwyczajne okoliczności, nie doszło do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiającego wykorzystanie nieruchomości zgodnie z celem przewidzianym w umowie, co więcej wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na użytkowanie dotyczą budynku rekreacyjnego, a nie mieszkalnego.

Danie pierwszeństwa faktycznemu sposobu korzystania z nieruchomości prowadzić może do sytuacji, gdy na nieruchomości oddanej w użytkowania wieczyste na cele związane z działalnością usługową, czy komercyjną wybudowany zostanie budynek mieszkalny przez użytkownika wieczystego (plan zagospodarowania przestrzennego przewidywać może działalność komercyjno- mieszkalną, a wszystkie wymogi formalne prawa budowlanego pozwolą

na budowę tego rodzaju budynku). Należy mieć na względzie, iż w toku postępowania administracyjnego organy nie mają podstaw do badania treści umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste. Przyjmując kryterium faktycznego korzystania z nieruchomości właściciel nieruchomości zmuszony byłby do zmiany stawki na 1% w tym przypadku, mimo, iż u podłoża zawarcia umowy użytkowania wieczystego leżało np. umożliwienie powstania nowych miejsc pracy. W tym stanie rzeczy brak jest jakichkolwiek gwarancji dla właściciela nieruchomości, że ma wpływ na ustalenie sposobu wykorzystania nieruchomości w kontekście planowanych dochodów uzyskiwanych z zawartej umowy, czy też podjętych zamierzeń gospodarczych.

Powodowie zażądali oddalenia apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie była zasadna.

Kwestię wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego reguluje przepis art. 72 cytowanej już wyżej Ustawy, zgodnie z którym wysokość ta uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana i wynosi ona 3 % w przypadku wszystkich rodzajów nieruchomości (w tym właśnie dla nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste celem wzniesienia domu letniskowego, wolnostojącego), z wyjątkami wliczonymi w punktach od 1 do 4a. W przypadku nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1 %. Zmiana wysokości stawek wskazanej opłaty rocznej uregulowana została w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z treścią którego, 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.

Istota sporu, na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, sprowadza się w przedmiotowej sprawie do ustalenia, czy istniejący stan rzeczy, tj. faktyczne wykorzystywanie przez użytkownika wieczystego wzniesionego przez niego budynku na cele mieszkaniowe, a nie na cele rekreacyjno-wypoczynkowe (działka oddana została bowiem w użytkowanie wieczyste celem wzniesienia na niej domu letniskowego, wolnostojącego) uzasadnia zmianę wysokości opłaty poprzez obniżenie jej do poziomu przyjętego w ustawie dla nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe.

Interpretując treść przytoczonego wyżej przepisu art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż decydujące znaczenie przy określeniu stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste winno wynikać z rzeczywistego wykorzystania nieruchomości przez użytkownika wieczystego, które to determinuje zmianę stawki procentowej. Sąd Okręgowy przyjął, iż kluczowym wyznacznikiem i podstawową przesłanką ustalenia wysokości opłaty jest rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że w wypadku zmiany stawki procentowej - inaczej niż w wypadku oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste - zmianę celu przesądza uprzednia zmiana sposobu korzystania z gruntu. To właśnie dokonana zmiana sposobu korzystania z gruntu świadczy o zmianie celu. Specyfiką omawianej sytuacji jest więc to, że cel mieszkaniowy ma wynikać z bieżącego, mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu. Na powyższe wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 maja 2010 roku, w sprawie o sygn. akt I CSK 591/09.

Sąd Okręgowy nie podzielił zatem stanowiska pozwanej, że do zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 73 ust. 2 prawa o gospodarce nieruchomościami, oprócz zmiany sposobu korzystania konieczne jest także dopełnienie wszelkich prawnych wymogów, które pozwalałyby na zmianę sposobu zagospodarowania gruntu i tylko łączne zaistnienie dwóch przesłanek pozwala przyjąć, że zmiana sposobu korzystania wpływa na cel oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Z literalnego brzmienia wskazanego przepisu nie wynika, by trwała zmiana sposobu korzystania miała być prawnie usankcjonowana i dopiero w takim stanie rzeczy powoduje to zmianę celu. Zdaniem Sądu Okręgowego tak szeroka interpretacja przepisu prowadzi do błędnych wniosków i sprzeczna jest z intencją ustawodawcy, a nadto czyniła by analizowany przepis zbędnym legislacyjnie.

Ponadto przepis art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa wysokość obciążeń dla różnych rodzajów nieruchomości pod względem ich funkcji. Dla ustalenia powyższej funkcji Sąd Okręgowy przyjął, iż istotną

cechą przesądającą o zakwalifikowaniu budynku do kategorii budynków mieszkalnych, jest posiadanie budynku w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. „Budynek letniskowy” zatem będzie mieścił się w pojęciu „budynku mieszkalnego” tylko wówczas, gdy będzie użytkowany faktycznie przez właściciela (jego bliskich), służąc tym samym zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkalnych (nie rekreacyjnych, wypoczynkowych, bądź w celu lokaty kapitału). Na powyższe wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 lutego 2008 roku, w sprawie o sygn. akt II FSK 1726/06.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, nie budzi wątpliwości, iż faktycznym celem nieruchomości, w której mieszkają powodowie, jest cel mieszkalny. Nieruchomość ta bowiem w rzeczywistości spełnia funkcję budynku mieszkalnego, w którym całorocznie przebywają powodowie z rodzinom.

Nadto, co uszło uwadze Sądu Rejonowego mimo przeprowadzenia dowodów z właściwych dokumentów, wskazać należy, iż na „cel mieszkalny” nieruchomości wskazuje także Prezydent Miasta S., który decyzją z dnia 2 stycznia 2012 roku ustalił powodom zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości na rok 2012 uznając, m.in., iż dotyczy ono również budynku mieszkalnego (k. 47). Jak wynika również z kopii dowodów osobistych powodów i ich córek adres położenia nieruchomości opisanej pozwem został uznany jako miejsce ich zameldowania (k. 48). Zaś funkcja tego budynku została przez geodetę uznana i następnie przyjęta w ewidencji gruntów i budynków jako funkcja mieszkalna (k. 45).

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe dodatkowo przemawia za przyjęciem, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości przez powodów w istocie doprowadziła do faktycznej zmiany celu, na który nieruchomość została oddana, co w konsekwencji uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na preferencyjną stawkę 1%, przewidzianej dla nieruchomości mieszkalnej. Sąd Okręgowy uznał, że to właśnie stan faktyczny zamieszkiwania powodów w budynku, potwierdzony zameldowaniem, zapisem w ewidencji gruntów i budynków, w księdze wieczystej nieruchomości, a następnie decyzją Prezydenta Miasta S. - uwzględniającą charakter mieszkalny budynku, ma w niniejszej sprawie rozstrzygające znaczenie. Ustawodawca bowiem nakazuje stosować stawkę 1% w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, a nie spełniające jakieś określone normy prawa budowlanego.

Skoro pozwana meldując tam powodów z dziećmi uznała, że mogą oni tam zamieszkiwać, a następnie ustalono zobowiązanie podatkowe powodów z uwzględnieniem mieszkalnej funkcji budynku, to w ocenie Sądu ustalenie, że przedmiotowa nieruchomość nie realizuje celów mieszkalnych niebyło by słuszne. Okoliczność wykorzystywania przez powodów nieruchomości (domku letniskowego) na cele mieszkaniowe, zgodnie z treścią przepisu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, determinuje określenie stawki procentowej za użytkowanie wieczyste na poziomie 1 %.

Sąd Okręgowy podzielił przy tym stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 06 listopada 2009 roku, w sprawie o sygn. akt I CSK 109/09, LEX nr 570111, zgodnie z którym przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znaczenia ma zachowanie samego uczestnika wieczystego. Decyzje zatem o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, czy pozwoleniu na użytkowanie budynku mogą być tylko jednym z elementów, które ułatwiają tę ocenę.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. podkreślić należy fakt, iż aczkolwiek umówiony sposób wykorzystania przez powodów opisanej pozwem nieruchomości jest odmienny niż faktyczny, to jednak nie sposób zanegować tezy, iż stanowi on wyraz szeregu zachowań pozwanej, która nie tylko nie sprzeciwiała się takiemu wykorzystaniu nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie, lecz podejmowała czynności akceptujące ten stan rzeczy. Okoliczności te zostały wyżej opisane: ujęcie w ewidencji gruntów i budynków budowli powodów jako mieszkalnej, jej opodatkowanie jako mieszkalnej, zameldowanie tam powodów i ich córek na pobyt stały, a co istotniejsze, faktyczne aprobowanie takiego stanu rzeczy na terenie powszechnie określanym jako Osiedle (...) przez dziesiątki lat i wobec szeregu osób będących w podobnej sytuacji (co Sądowi Okręgowemu jest wiadome z urzędu ze względu na fakt rozpoznawania spraw podobnego rodzaju, jak np. pod sygn. akt II Ca 333/11, czy II Ca

35/12). Artykułowanie przez pozwaną zarzutów naruszenia przez Sąd I Instancji art. 5 k.c. ze względu na zachowanie powodów stanowiące naruszenie umowy o oddanie gruntów w wieczyste użytkowanie na cele rekreacyjne jawi się w okolicznościach niniejszej sprawy jedynie jako wyraz argumentu procesowego, bez przełożenia na rzeczywisty brak aprobaty Gminy (...) dla postawy powodów, który w realiach niniejszej sprawy mógłby przejawiać się dążeniem do rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w wieczyste użytkowanie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 § 1 k.p.c. oddalił apelację.