

Sygn. akt II Ca 1148/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik SO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **W. K.**

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 21 lipca 2014 roku, sygn. akt I C 1225/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w punkcie 2. powództwo oddala;**

b) **w punkcie 3. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powoda W. K. kwotę 610 (sześćset dziesięć) złotych tytułem kosztów procesu;**

II. zasądza od powoda W. K. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt *II Ca 1148/14*

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w pkt 1. ustalił, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału do 1/2 w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w S. przy ul. (...), w obrębie ewidencji gruntów (...) - D., począwszy od stycznia 2012r. wynosi 1%; w pkt 2. ustalił, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału do 1/6 w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w S. przy ul. (...), w obrębie ewidencji gruntów (...)D., począwszy od stycznia

2012r. wynosi 1%; w pkt 3 zasądził od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powoda W. K. kwotę 748 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Na podstawie umowy z dnia 14 maja 1981 r. S. C. nabył od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) na okres do 14 marca 2080 r. Zgodnie z treścią § 4 umowy wieczysty użytkownik zobowiązał się uiszczać opłatę roczną w kwocie 1 492 zł, przy czym opłaty za okres do roku 1996 r. zostały uiszczone przy podpisaniu umowy. W §5 umowy zapisano, że działka została oddana w wieczyste użytkowanie celem wzniesienia na niej domu mieszkalnego oraz celem zagospodarowania gruntu na cele ogrodnicze.

S. C. wybudował na działce nabytej w wieczyste użytkowanie budynek mieszkalny, w którym zamieszkał. Oprócz tego prowadził na gruncie działalność ogrodniczą

W dniu 30 października 2000 r. Zarząd Miasta S. złożył pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu S. C. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność gminy, składającego się z działki nr (...) położonej przy ul. (...) proponując przyjęcie opłaty w kwocie 7 339,20 zł ustalonej jako 3% wartości gruntu.

W dniu 28 sierpnia 2002 r. zarząd miasta S. złożył pisemne oświadczeniu o wypowiedzeniu S. C. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność gminy, składającego się z działki nr (...) położonej przy ul. (...) proponując przyjęcie opłaty w kwocie 1 271,40 zł ustalonej jako 3% wartości gruntu.

Decyzją z dnia 9 października 2009 r. wydaną na wniosek wieczystego użytkownika zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...) położoną przy ul. (...) na działki o numerach (...). Działka (...) wydzielona została z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną, zaś działki nr (...) z przeznaczeniem na zabudowę jednorodziną wolnostojącą. Było to zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, który przewidywał w tym miejscu zabudowę jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem wprowadzenia lokali użytkowanych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni budynku mieszkalnego.

W dniu 15 października 2009 r. S. C. zawarł z M. A. (1) umowę sprzedaży udziału wynoszącego 37/100 części w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej przy ul. (...).

W dniu 30 października 2009 r. S. C., T. T. i D. T. zawarli z M. A. (1) umowę częściowego zniesienia współużytkowania wieczystego i zmiany umowy sprzedaży, zgodnie z którą M. A. (1) nabył w udziale wynoszącym 55/100 części prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,4399 ha oraz w udziale do 1/3 części prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę drogową o nr 30/1 o powierzchni 809 m².

W dniu 4 listopada 2009 r. Prezydent Miasta S. złożył pisemne oświadczeniu o wypowiedzeniu S. C. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność gminy, składającego się z działki nr (...) położonej przy ul. (...), proponując jednocześnie przyjęcie opłaty w kwocie 21 191,52 zł ustalonej jako 3% wartości gruntu.

Decyzją z dnia 10 stycznia 2011r. zatwierdzony został podział nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej przy ul. (...) na działki o nr (...).

W dniu 7 lutego 2011r. T. T. i D. T. wnieśli do samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej jest nieuzasadniona albowiem działka nr (...) położona przy ul. (...) w S. przeznaczona jest na pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową. (...) S.K.(...) w S. z dnia 25 kwietnia 2012r. wniosek został oddalony. Od powyższego orzeczenia T. T. i D. T. wnieśli sprzeciw.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013r. Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. wydanym w sprawie I C 891/12 ustalił, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości - działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji D. (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 1%.

W dniu 18 marca 2011r. M. A. (1) zawarł z W. K. umowę sprzedaży udziału wynoszącego 28/100 części w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu nr (...) przy ul. (...). Na podstawie umowy zniesienia współwłasności z dnia 11 kwietnia 2011r. S. C. stał się wyłącznym użytkownikiem wieczystym działki nr (...) a M. A. (1) i W. K. stali się wyłącznymi współużytkownikami w udziałach po 1/2 części każdy działki nr (...). Na podstawie umowy przeniesienia zawartej w dniu 2 czerwca 2011r. W. K. nabył od M. A. (1) udział wynoszący 1/6 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...).

Decyzją z dnia 25 października 2012r. zatwierdzony został podział nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej przy ul. (...), będącej własnością Miasta (...), pozostającej w wieczystym współużytkowaniu M. A. (2) w udziale do 1/2 części, W. K. w udziale do 1/2 części na działki o nr (...). na działki o nr (...).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione.

Podkreślił, iż kwestia merytorycznej zasadności samego żądania była oceniana przez sąd po pierwsze przez pryzmat treści art. 72 ust. 3 i 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, których treść przytoczył. Sąd Rejonowy podkreślił, iż w umowie zawartej ze S. C. określono dwa cele związane z oddaniem gruntu w wieczyste użytkowanie. Po pierwsze budowę budynku mieszkalnego, po drugie zagospodarowanie działki pod uprawy ogrodnicze. Jednocześnie nie określono stawki procentowej opłaty rocznej, ustalając jej wysokość jedynie kwotowo. Przy tym opłaty roczne zostały uiszczane z góry za okres do końca roku 1996. Po zakończeniu tego okresu wieczysty użytkownik powinien rozpocząć wnoszenie opłat rocznych. Przy tym w związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zaistniała konieczność dostosowania zapisów umowy do nowej sytuacji prawnej, w której ustawa nakazywała określić wysokość opłaty rocznej na podstawie stawki procentowej adekwatnej do celu wskazanego przy oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z treścią art. 221 ust. 2 ustawy Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 212(81) i art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Zatem pozwana gmina powinna była dokonać wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty i zaproponować jej nową wysokość ze wskazaniem stawki procentowej i przy uwzględnieniu wartości nieruchomości.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną wynikało, że takie oświadczenie zostało złożone najpóźniej w 2002 r. W tym roku do S. C. skierowane zostało zawiadomienie, w którym wskazano, że opłata roczna zostanie określona w kwocie stanowiącej 3% wartości gruntu. W ten sposób doszło do dostosowania wysokości opłaty do przepisów ustawy. Ponieważ jednak wieczysty użytkownik nie odwołał się od wypowiedzenia opłaty, oświadczenie to wywołało skutek prawny zmieniając treść stosunku prawnego pomiędzy właścicielem a wieczystym użytkownikiem.

Sąd Rejonowy wskazywał, iż zgodnie z art. 72 ust. 3 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od celu określonego w umowie. Stosując zatem ten przepis na mocy odesłania zawartego w art. 221 ust. 2 ustawy gmina powinna była wziąć pod uwagę stawki właściwe dla nieruchomości oddanych na cele mieszkalne i produkcji ogrodniczej. W ówczesnym stanie prawnym grunty przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe obciążone były stawką 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4). Natomiast nieruchomości oddane na cele związane z produkcją ogrodniczą nie zostały wyróżnione stawką szczególną, zatem z mocy art. 72 ust. 3 pkt 4 obowiązywała w stosunku do nich stawka ogólna wynosząca 3%. Zdaniem Sądu Rejonowego Gmina M. S. uznając cel związany z produkcją ogrodniczą za wiodący mogła ustalić stawkę procentową na poziomie 3%.

Sąd I instancji dalej podkreślił, iż 1 stycznia 2008 r. do art. 72 ust. 3 ustawy dodano punkt 3a, zgodnie z którym opłata roczna za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne wynosi 1 % ceny. Zgodnie z art. 46¹ k.c. nieruchomościami

rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Zatem zdaniem Sądu Rejonowego należało przyjąć, że produkcja ogrodnicza stanowi jedną z kategorii działalności rolnej. Wobec tego nieruchomości oddane w wieczyste użytkowanie na ten cel podlegały preferencyjnej stawce opłaty rocznej wynoszącej 1%.

W tym stanie rzeczy zgodnie z ustawą począwszy od dnia 1 stycznia 2008 r. oba cele wskazane przy oddaniu gruntu przy ul. (...) w wieczyste użytkowanie były objęte stawką procentową w wysokości 1% wartości gruntu. Tymczasem pozwana obciążała wieczystego użytkownika opłatą wynoszącą 3%. Nie podjęła przy tym żadnych działań zmierzających do dostosowania stawki opłaty do nowego stanu prawnego, mimo, że w zmienionym stanie prawnym oba cele wskazane w umowie zawartej ze S. C. były obłożone jednolitą stawką opłaty wynoszącą 1%.

Strona pozwana odmawiając dokonania zmiany wysokości stawki eksponowała tę okoliczność, że przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym znajduje się działka nr (...) pod budownictwo jednorodzinne mieszkaniowe nie stanowi podstawy zmiany stawki procentowej, zaś odnośnie działki nr (...) pozwana wskazywała, że przepisy ugn nie wskazują, jaką stawkę procentową należy zastosować. Pozwana wskazywała, iż powód nie wykazał przy tym, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem sądu I instancji takie stanowisko pozwanej Gminy było niewłaściwe. Powód nie był bowiem zobowiązany do wykazania zmian w sposobie korzystania z gruntu. Sąd ten wskazał, iż punktem wyjścia dla ustalenia wysokości opłaty rocznej jest zawsze stawka wynikająca z celu wskazanego w umowie. Określenie innej stawki staje się zaś możliwe dopiero wtedy, kiedy wieczysty użytkownik w sposób trwały zmieni sposób, w jaki korzysta z gruntu. Zatem W. K. mógł domagać się obniżenia stawki do 1% powołując się na zapisy zawarte w umowie i na tej podstawie wywodząc, że stawka opłaty jest niezgodna z przepisami uzależniającymi jej wysokość od celu wskazanego w umowie. W tej sytuacji to strona pozwana, o ile zamierzała negatywnie rozpoznać wniosek powoda, powinna wykazać, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, która sprawiła, że przestał on być wykorzystywany zgodnie z celem wskazanym w umowie.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż Grunt powoda został oddany w wieczyste użytkowanie pod budowę domu mieszkalnego i produkcję ogrodniczą. Oba te cele uzasadniały stosowanie stawki preferencyjnej. Zatem podstawą do ustalenia stawki opłaty w wysokości normalnej, tj. 3%, mogłaby być tylko trwała rezygnacją przez wieczystych użytkowników z korzystania z działki na oba cele wskazane w umowie i podjęcie działań zmierzających do jej zagospodarowania na zupełnie inne potrzeby.

Taka sytuacja z pewnością nie zaistniała w okolicznościach niniejszego postępowania. Przedmiotowa nieruchomość przewidziana jest bowiem w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Zdaniem Sądu zatem zarówno pod względem formalnoprawnym jak i w kontekście faktycznych działań podejmowanych przez powoda nie ujawniły się żadne okoliczności świadczące o choćby zamiarze rezygnacji ze sposobu korzystania z gruntu w sposób określony w umowie, to jest na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Sąd miał przy tym na uwadze, że koszty poniesione przez stronę powodową obejmowały opłatę sądową od pozwu w kwocie 131 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł i koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Ponieważ powód wygrał sprawę w całości, mógł domagać się od pozwanej zwrotu wszystkich wydatków związanych z procesem.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Gmina M. S. zaskarżając go w części tj. co do:

a) pkt 2 w zakresie w jakim Sąd I-szej instancji ustalił, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału do 1/6 w nieruchomości stanowiącej dz. nr 30/1 począwszy od stycznia 2012 r. wynosi 1%,

b) pkt 3 w zakresie orzeczenia co do kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła:

I. istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, tj.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z nich niewynikających, polegających na stwierdzeniu, że zarówno pod względem formalnym jak i w kontekście faktycznych działań podejmowanych przez powoda nie ujawniły się żadne okoliczności świadczące o choćby zamiarze rezygnacji ze sposobu korzystania z gruntu w sposób określony w umowie, to jest na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w sytuacji gdy z zebranego materiału dowodowego, w szczególności decyzji z dnia 09.10.2009 r. wraz z załącznikami w postaci wykazu zmian oraz mapy z projektem z jednoznacznie wynika, iż dz. nr 30/1 wydzielona została z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną,

- art. 6 k.c. oraz art. 229 k.p.c. przez przyjęcie, że na pozwanym ciąży obowiązek wykazania, że doszło do zmiany sposobu zagospodarowania działki nr (...) w odniesieniu do celu ustalonego w umowie w sytuacji gdy okoliczność ta została przyznana przez samego powoda w toku sprawy, tj. że przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną wobec czego uległo zmianie jej faktyczne wykorzystanie,

- art. 316 k.p.c. poprzez niewzięcie pod uwagę stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że sposób wykorzystania działki nr (...) w chwili orzekania nie uległ zmianie w odniesieniu do ustaleń zawartych w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

II. naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie doszło do zmiany sposobu zagospodarowania działki, która obecnie wykorzystywana jest jako droga co w konsekwencji doprowadziło do niewłaściwego zastosowania danego przepisu i do przyjęcia, że stawka określona celem wskazanym w umowie powinna wynosić 1%.

- art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że nieruchomość wykorzystywana pod drogę wewnętrzną stanowi nieruchomość o celu i przeznaczeniu mieszkaniowym, a tym samym obowiązuje stawka w wysokości 1 %, podczas gdy droga wewnętrzna wypełnia dyspozycję art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. i stanowi niewskazane pozostałe nieruchomości gruntowe wobec których stosuje się stawkę w wysokości 3%, która to norma prawna została pominięta przez Sąd I-szej instancji.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w pozostałej części, tj. w części dotyczącej ustalenia, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału do 1/6 w nieruchomości stanowiącej dz. nr 30/1 począwszy od stycznia 2012 r, wynosi 1%; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca wskazała, iż Sąd ustalając stan faktyczny sprawy, przyznał, iż zgodnie z decyzją z dnia 09 października 2009 r. wydaną na wniosek wieczystego użytkownika zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...) położoną przy ul. (...) na działki o nr (...). Zgodnie z powyższą decyzją działka (...) wydzielona została z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Było to zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, sam powód w uzasadnieniu wniosku złożonym w dniu 28 grudnia 2011 r. do Prezydenta Miasta S. podniósł, iż w przypadku działki nr (...) jej przeznaczenie uległo zmianie, gdyż po wydzieleniu stanowi wyłącznie drogę dojazdową do innych działek. Apelująca zarzuciła, iż okoliczność ta nie została przyjęta jako podstawa ustalenia stanu faktycznego przez Sąd I-szej instancji, który dokonując ustalenia pominął twierdzenia samego powoda. Jako, że pozwany nie kwestionował faktu zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, który został przyznany przez samego powoda nie było uzasadnione wykazywanie tejże okoliczności.

Apelująca podkreśliła, iż zarówno twierdzenia samego powoda jak i powołane powyżej dokumenty stanowią, że przeznaczenie działki nr (...) uległo zmianie. Nieruchomość ta po wydzieleniu stanowi wyłącznie drogę dojazdową i stanowiła ją w chwili składania wniosku przez powoda i orzekania przez Sąd I-szej instancji.

Autor apelacji podkreślił, iż konsekwencją nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd I-szej instancji, że nie doszło do zmiany sposobu zagospodarowania działki nr (...), która obecnie wykorzystywana jest jako droga jest naruszenie art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że działka jest nieruchomością o celu i przeznaczeniu mieszkaniowym, a tym samym zasadne jest ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej na poziomie 1%. Skoro dz. nr 30/1 jest drogą -powinna mieć do niej zastosowania stawka z art. 72 ust. 2 pkt 5 u.g.n.

Apelująca podkreśliła, iż nie można zgodzić się ze stwierdzeniem Sądu I-szej instancji, że obecnie nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe czy też rolne. Należy jednocześnie podkreślić, iż odmiennie, niż ma to miejsce w przypadku oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste (gdy cel wskazywany jest w umowie, a określony sposób korzystania z gruntu siłą rzeczy ma charakter hipotetyczny), w sytuacji zmiany stawki procentowej o zmianie celu wnioskować należy ze zmienionego już sposobu faktycznego korzystania z gruntu, który w tym przypadku już nastąpił.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja okazała się w całości uzasadniona.

Zakres zaskarżenia wyroku Sądu I instancji determinował Sąd Okręgowy do oceny zasadności przyjęcia przez tenże Sąd, iż prawidłowa stawka procentowa opłaty rocznej nieruchomości oddanej we wieczyste użytkowanie oznaczonej jako działka 30/1 winna stanowić 1 %.

Zgodnie z obowiązującym przepisem art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Sąd Rejonowy podzielając stanowisko powoda, podkreślił, że skoro w umowie z dnia 14 maja 1981 r. określono, iż nieruchomość oddano we wieczyste użytkowanie na cele mieszkaniowe i ogrodnicze – to zgodnie z ww. pkt 3a i 4 – stawka procentowa winna odpowiadać 1% ceny.

Co do zasady oceniając pierwotną treść postanowień umowy o oddaniu gruntu we wieczyste użytkowanie należałoby zgodzić się z Sądem I instancji to jednak zgodnie z art. 73 ust. 2 ww. ustawy 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. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

Z niekwestionowanego materiału sprawy wyraźnie wynika, iż działka gruntu nr (...) powstała w wyniku podziału oddanej umową z dnia 14 maja 1981 r. w wieczyste użytkowanie działki nr (...) i stanowi obecnie drogę dojazdową nie tylko do nowo powstałych działek, ale również dla istniejących zabudowań. Jak słusznie akcentował apelujący, powód już w piśmie inicjującym postępowanie sądowe wyraźnie wskazywał nie tylko o przekwalifikowaniu tejże działki na drogę dojazdową, ale i rzeczywiste jej wykorzystywanie w ten sposób. Również z innych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, iż działka nr (...) stanowi drogę dojazdową. Powyższego powód w trakcie całego postępowania sądowego nie kwestionował, a wręcz wskazywał sam na tę okoliczność. W tych okolicznościach dla Sądu Okręgowego oczywistym jest, iż po oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie nastąpiła zmiana sposobu korzystania powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Oczywisty i niespornym w tej sprawie jest bowiem, iż na działce (...) nie jest i nie będzie prowadzona działalność ogrodnicza, nadto działka ta nie będzie wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

W tych okolicznościach wbrew stanowisku Sądu I instancji co do tej działki nie jest możliwe przyjęcie preferencyjnej stawki 1% ceny albowiem nie jest oddana i wykorzystywana na cel wskazany w wyżej przytoczonym pkt 3a i 4 ust. 3 art. 72 ustawy, a zatem żądanie w tym zakresie winno podlegać oddaleniu.

Jak słusznie podkreślał apelujący przeznaczenie gruntu pod drogę dojazdową winno być zakwalifikowane do kategorii gruntów wskazanych w pkt 5 i jako pozostałe nieruchomości gruntowe być obciążone opłatą w wysokości 3% ceny.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 386 § 1 k.p.c. należało orzec jak w sentencji.

Konsekwencją zmiany orzeczenia Sądu Rejonowego była również modyfikacja rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania, zgodnie z art. 100 k.p.c.

Sąd Okręgowy przyjął, iż powoda należy uznać za wygrywającego postępowanie pierwszoinstancyjne w ok. 90 %, zaś pozwanego za wygrywającego w ok. 10%. Na koszty tego postępowania po stronie powoda złożyła się opłata od pozwu 131 zł, koszty zastępstwa procesowego 600 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł, zaś po stronie pozwanej koszty zastępstwa procesowego 600 zł - razem 1348 zł. Pozwanego przegrywającego w 90 % powyższe koszty obciążają zatem w wysokości 1213,20 zł, skoro jednak poniósł je w wysokości 600, to na rzecz powoda winien zwrócić dodatkowo 613,20 zł, co uzasadniało zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda po zaokrągleniu kwotę 610 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163 poz. 1349) uznając, iż powód przegrał niniejsze postępowanie w całości. na koszty postępowania odwoławczego złożyła się opłata od apelacji w wysokości 30 zł oraz wynagrodzenie reprezentującego pozwaną pełnomocnika w wysokości 60 zł. (6 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1).