

Sygn. akt II Ca 91/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Mariola Wojtkiewicz |
| Sędziowie: | SO Agnieszka Bednarek – Moraś (spr.) SO Zbigniew Ciechanowicz |
| Protokolant: | sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska |

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

sprawy z powództwa **R. P. i M. P.**

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 24 października 2014 roku, sygn. akt II C 377/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powoda R. P. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 91/15

UZASADNIENIE

Powodowie R. P. i M. P. pozwem przeciwko Gminie M. S. wnieśli o ustalenie, że powodom przysługuje prawo do 50% bonifikaty w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. Skarbówek 52, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu 025 P. o powierzchni 386 m² za okres od roku 2013. Nadto, powodowie domagali się obciążenia pozwanej kosztami procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana w swej odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnych na swoją rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 24 października 2014r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w S. w punkcie I. ustalił, że powodom R. P. i M. P. przysługuje prawo do 50% bonifikaty od opłaty rocznej za rok 2013 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S., Osiedle (...), stanowiącej działkę o

numerze (...), obręb (...), o powierzchni 386 m². Nadto Sąd oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II.). W punkcie III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 180 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto w punkcie IV. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwotę 35 złotych tytułem kosztów sądowych.

Powyższe orzeczenie Sąd wydał ustalając, że powodowie R. P. i jego żona M. P. wspólnie zamieszkują od roku 1984 w budynku, wzniesionym w latach 70-tych dwudziestego wieku jako dom rekreacyjny całoroczny na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) obręb 025 P., położonej w S. na Osiedlu (...) na terenie istniejących tam ogrodów działkowych. W 1989 roku Skarb Państwa (ówczesny właściciel nieruchomości) zawarł z M. i R. P. umowę o oddanie powyższej działki w użytkowanie wieczyste. W umowie zastrzeżono, że grunt oddany zostaje w użytkowanie wieczyste celem wniesienia na niej domu letniskowego - wolnostojącego. W umowie oznaczono wysokość stawki procentowej za użytkowanie wieczyste na 3%. W wyniku komunalizacji powyższej nieruchomości przeszła ona na własność Gminy M. S.. Strony nadal łączą umowa użytkowania wieczystego gruntu na który posadowiony jest ich dom.

Pismem z dnia 12.03.2013r. został złożony wniosek użytkownika wieczystego uprawnionego do przyznania 50% bonifikaty w opłatach rocznych. W uzasadnieniu wskazano m.in., że miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona.

Rozpatrując wniosek o zastosowanie 50% bonifikaty w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej pozwana zastosowała do sytuacji powodów art. 72 i 74 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2010r. Nr 102, póź. 651 ze zmianami) stosując 3% stawkę opłaty rocznej bez bonifikaty 50% - owej podając, iż bonifikata przysługuje wówczas, gdy nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. W ocenie pozwanej sporna nieruchomość takiego celu nie spełnia.

Powodowie M. i R. P. nadal mieszkają w spornym domu, który jest wykorzystywany na cele mieszkalne. W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy opierając się o treść art. 74. ust. 1. oraz 73 ust. 2 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uznał żądanie powodów za uzasadnione.

Sąd Rejonowy wskazał, że przy rozpatrywaniu uprawnienia w oparciu o art. 74 ustawy nie bierze się pod uwagę tego, jaki był cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste przewidziany w umowie i czy ten cel uległ zmianie w trakcie trwania umowy, czy też nie. Po pierwsze, taka przesłanka nie jest określona w art. 74 ustawy. Po drugie, przepis art. 74 ustawy w sposób samodzielny określa przesłanki, jakie mają być spełnione, aby przyznać bonifikatę. Świadczy o tym też pośrednio art. 75 ustawy, który przewiduje zbieg uprawnień do bonifikaty. Po trzecie, funkcje obu przepisów, tj. art. 73 i 74 są zupełnie inne. Warto zauważyć, że art. 74 ustawy hołduje funkcji socjalnej. Tym samym, odnosić się ma

do osób, które znalazły się w określonej sytuacji materialnej. Z tego też względu, należy oceniać daną sytuację materialną w danym roku. Sąd uznał, że spełniona została przesłanka sytuacji materialnej. Warto podkreślić, że kwestia ta nie tylko nie była sporna, ale wręcz przyznana przez pozwaną, skoro w treści odpowiedzi na pozew wyraźnie podniesiono, że kwestia sytuacji materialnej nie jest sporna.

W ocenie Sądu została też spełniona druga z alternatywnych przesłanek, tj. dom, w którym mieszkają powodowie jest wykorzystywany w celach mieszkaniowych. Z treści art. 74 ustawy wyraźnie wynika, że nieruchomość ma być „przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe”. W ocenie Sądu, to że nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkalne nie budzi żadnych wątpliwości. Wszyscy przesłuchiwani świadkowie zgodnie twierdzą, że powodowie mieszkają permanentnie i nieprzerwanie o wielu lat w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości i wykorzystują tę nieruchomość wyłącznie w celach mieszkaniowych. Można wręcz stwierdzić, że to pozwana powinna udowodnić, że jest inaczej, skoro do akt sprawy zostały załączone dokumenty urzędowe w postaci odpisu z księgi wieczystej, potwierdzenie zameldowania, zaświadczenia wystawionego przez pozwaną gminę (k. 24), pisma (...), które zaświadczenia, że na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny zamieszkały stale przez powodów. Z tych dokumentów wynika domniemanie, że tak faktycznie jest. Jeśli dodać do tego zeznania świadków oraz zdjęcia budynku, to nie ma wątpliwości, że powodowie wykazali, iż wykorzystują nieruchomość na cele

mieszkalne. Sąd Rejonowy dodał, że nie ma znaczenia – z punktu widzenia uprawnienia z art. 74 ustawy – na jaki cel przeznaczono tereny i czy cel ten uległ zmianie. Te ustalenia oraz przyjęcie, że spełniona jest przesłanka materialna, są wystarczające, aby uznać, że powodowie spełniają przesłanki do bonifikaty.

Sąd I instancji odnosząc się do argumentacji pozwanej opartej na art. 354 i 355 k.c. zauważył, że treść tych przepisów ustępuje regulacji z art. 74 ustawy, gdzie wyraźnie jest mowa o tym, że wystarczy ustalenie w jakim aktualnie celu jest wykorzystywana nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwana akceptuje ten stan rzeczy, choć tak naprawdę zdaje sobie sprawę z tego, w jakim celu daną nieruchomości rzeczywiście wykorzystują powodowie i wiele rodzin mieszkających, a nie uprawniających rekreację na słynnym (...). Pozwana nie może zatem robić wyrzutów powodom, skoro sama przez wiele lat toleruje taki stan rzeczy i pobiera opłaty w takiej wysokości, jakby powodowie i inne osoby uprawiały przez cały rok na S. wyłącznie rekreację. Taka sytuacja jest niedopuszczalna. Nie można również trzymać w zawieszeniu prawa do rozwiązania umowy o oddanie gruntu, jako pewnego rodzaju straszaka. Samorządność nie polega na tym, aby występować przeciwko członkom własnej społeczności, ale na tym, aby ewentualne spory rozwiązywać, zaś zaszłości minionej epoki uregulować. Nie można też akceptować wieloletniego stanu niepewności. Pozwana z jednej strony akceptuje stały meldunek powodów w budynku, treść księgi wieczystej, zaś z drugiej strony twierdzi, że powodowie nie wykorzystują nieruchomości w celach mieszkalnych, aby uzasadniać wyższą opłatę i jeszcze w piśmie z 21.05.2013r. pozwana „informuje”, że: „sprzeniewierzenie się [...] obowiązkowi stanowi ustawową przesłankę rozwiązania umowy użytkowania wieczystego”. Taka sytuacja, tj. instrumentalne traktowanie prawa zwłaszcza przez instytucje samorządowe, jest niedopuszczalna i musi być również traktowana, jako nadużycie swojego prawa. Należy albo domagać się rozwiązania umowy albo zaakceptować istniejący stan faktyczny i rozważyć legalizację.

Należy też dodać, że skoro powodowie są małżonkami, to należało ustalić, że prawo do bonifikaty przysługuje im obojgu. Gdyby tak nie było, można by był dochodzić części opłaty od powoda, zaś pozostałą część od powódki.

W ocenie Sądu bezzasadne było natomiast powództwo w zakresie żądania ustalenia prawa do bonifikaty niejako na przyszłość a nie tylko za rok 2013r. Wynika to stąd, że możliwość bonifikaty jest uzależniona od sytuacji majątkowej, która winna być rozpatrywana rokrocznie, stąd konieczność składania wniosków w każdym roku, gdy zaistnieją ku temu stosowne okoliczności.

Powodowie winni być traktowani, jako wygrywający sprawę (art. 98 k.p.c.). Powodowie ponieśli opłatę sądową od pozwu, z tego względu należało im ją zasądzić od pozwanej, o czym orzeczono w pkt IV wyroku. Dodatkowo Sąd zasądził w pkt III wyroku na rzecz powoda poniesiony przez niego koszt zastępstwa procesowego, gdyż miał ustanowionego pełnomocnika w sprawie.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona pozwana i w wywiezionej apelacji zaskarżyła powyższy wyrok w części tj. ustalającej prawa do 50 % bonifikaty od opłaty rocznej oraz w zakresie zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego tj. w zakresie pkt I oraz pkt III i IV.

Zaskarżonemu orzeczeniu Sądu Rejonowego pozwana zarzuciła:

I. istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, tj. z pominięciem wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – P. i Zachód w S. z dnia 15 października 2012 r. wraz z uzasadnieniem, z którego jednoznacznie wynika, że stronie powodowej nie przysługuje żądanie obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na 1%, zatem brak jest podstaw do stwierdzenia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, tj. celem wzniesienia na niej domu letniskowego - wolnostojącego.

II. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przy rozpatrywaniu uprawnienia do 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania

wieczystego, nie bierze się pod uwagę tego, jaki był cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste przewidziany w umowie i czy ten cel uległ zmianie w trakcie trwania umowy, czy też nie, co w konsekwencji doprowadziło do niewłaściwego zastosowania przepisu i do przyjęcia, że powodowi przysługuje prawo do 50% bonifikaty.

Pozwana wniosła o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu

za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Motywuując powyższe twierdzenie rozpocząć należy od wskazania, że Sąd Okręgowy w pełni podziela przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o tę analizę ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez konieczności ich ponownego przytaczania.

Wskazać jedynie należy, że poza sporem było spełnienie przez stronę powodową kryteriów socjalnych warunkujących prawo do bonifikaty od opłaty rocznej, a określonych w art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, czego – począwszy od stanowiska wyrażonego w odpowiedzi na pozew - pozwana nie kwestionowała.

Spór w przedmiotowej sprawie dotyczył przede wszystkim wykładni art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności przesłanek określonych w tym przepisie, jakie trzeba spełnić, aby nabyć prawo do bonifikaty. Przepis art. 74 ust. 1 u.g.n. stanowi, że osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (...), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Podkreślić należy, że przepis ten w zd. 2 warunkującym prawo do bonifikaty zawiera spójnik „lub” stanowiący alternatywę nierozłączną. Słusznie w tym zakresie dokonał wykładni Sąd Rejonowy wskazując, że oznacza to, iż do skorzystania z bonifikaty wystarczy spełnienie jednej z dwóch niezależnych od siebie przesłanek tj. przeznaczanie gruntu na cele mieszkalne ewentualnie wykorzystywanie gruntu na cele mieszkalne. Spójnik „lub” wskazuje że przesłanki te mogą występować łącznie, ale również spełnienie jednej z nich rozdzielenie stanowi o skutecznym spełnieniu przesłanki do nabycia bonifikaty.

Podnoszony w tym zakresie przez pozwaną zarzut błędnej wykładni art. 74 ust. 1 zd. 2 u.g.n. jest chybiony. Stanowisko zaprezentowane przez pozwaną sprowadza się do przyjęcia, że tylko łączne spełnienie przesłanek przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkalne oraz jej wykorzystywania na cele mieszkalne może rodzić uprawnienie do skorzystania z wykładni. Jednakże wykładnia literalna i zasady logiki nie pozostawiają wątpliwości, że taka teza mogłaby zasługiwać na aprobacie, gdyby ustawodawca zastosował koniunkcję tych przesłanek posługując się spójnikiem „i” albo „oraz”. Brzmienie przepisu jest jednak inne, a zastosowany funktor alternatywy nierozłącznej wskazuje, że wystarczające jest spełnienie tylko jednej z przesłanek, aby w tym zakresie zmaterializowało się prawo do domagania się bonifikaty. Stąd też rozpatrując możliwość skorzystania z bonifikaty określonej w art. 74 ust. 1 u.g.n., w przypadku stwierdzenia, że nieruchomość jest faktycznie wykorzystywana na cele mieszkalne, bez znaczenia pozostaje cel, na jaki jest przeznaczona. Nie jest również tak, jak wskazuje apelująca, że Sąd nie wziął pod uwagę jaki był cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie, albowiem odniósł się do kwestii przeznaczenia gruntu na cele rekreacyjne. Tyle tylko, że ostatecznie kwestia ta okazała się bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro prawo do bonifikaty zostały nabyte na podstawie drugiej z przesłanek tj. wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkalne.

Przeznaczenie działki rzeczywiście jest inne – na cele rekreacyjne, niemniej jednak ustawa przewiduje dwie różne rozdzielne przesłanki, które uzasadniają skorzystanie z bonifikaty. Druga z przesłanek to wykorzystywanie działki na cele mieszkaniowe i właśnie ta zachodzi w przedmiotowej sprawie. W taki sposób jest wykorzystywana w związku z czym powodowie mają prawo do bonifikaty.

Całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego nie pozostawia wątpliwości, że powodowie od wielu lat wykorzystują nieruchomości na cele mieszkalne. Zebrany w tym zakresie materiał ze źródeł osobowych w postaci zeznań Z. R., A. M. M. G., J. W., wsparte załączonym materiałem fotograficznym i dokumentarnym, dobitnie wskazują, że nieruchomości wykorzystywana jest na cele mieszkalne i jest przystosowana do całorocznego zamieszkania. Powodowie są od lat widywani na terenie spornej nieruchomości w charakterze osób na stałe tam zamieszkujących. Strona pozwana w wywiedzionej apelacji nie kwestionowała prawidłowych ustaleń Sądu I instancji w tym zakresie.

Apelujący podniósł nadto zarzut obrazu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego wyjaśnienia sprawy i pominięcie, że z wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 15 października 2012r. wynika, że stronie nie przysługuje prawo do obniżenia wysokości opłaty rocznej z 3% na 1%, zatem brak jest podstaw do przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, dla którego nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach odniósł się do relacji w jakiej pozostaje przepis art. 73 u.g.n. do przepisu art. 74 ust. 1 u.g.n. i słusznie wskazał, że normy te regulują w sposób samodzielny odmienne przypadki zastosowania bonifikaty. W tym zakresie Sąd I instancji słusznie wskazał, że art. 74 ust. 1 u.g.n. spełnia funkcję przede wszystkim socjalną. O rozróżnieniu tych dwóch przepisów świadczy nadto treść przepisu art. 75 u.g.n. który reguluje zasady postępowania w przypadku zbiegu podstaw do uzyskania bonifikaty zarówno w trybie art. 73 ust. 3 i 4 u.g.n, jak i art. 74 ust. 1 u.g.n. Z kolei przepis art. 73 ust. 2 zd. 1 u.g.n., na który powoływała się pozwana reguluje tylko kwestię ustalenia stawki opłaty rocznej w związku ze zmianą sposobu korzystania z gruntu. Dlatego też, niejako automatyczne importowanie przesłanek określonych w tym przepisie do przesłanek uzyskania prawa do bonifikaty określonej w szczególnym trybie art. 74 ust. 1 u.g.n. uznać należy, za niedozwoloną wykładnię rozszerzającą. Stąd też, zarzuty strony pozwanej nie mogły spowodować zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku przez nią postulowanym.

Podstawę orzeczenia Sądu Okręgowego w punkcie 1. stanowił art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Apelacja pozwanej została oddalona w całości, a więc jako strona przegrywająca Gmina M. S. obowiązania jest zwrócić powodom koszty, jakie ponieśli w związku z obroną swoich praw tj. kwotę 90 zł, stanowiącą równowartość wynagrodzenie pełnomocnika określonego w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 2 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. sentencji.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Agnieszka Bednarek-Moraś