

Sygn. akt III Ca 1233/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędzia SR (del.) Justyna Ptak-Głogowska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Z.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Z.

z dnia 3 kwietnia 2018 r., sygn. akt VIII C 422/17

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Justyna Ptak-Głogowska SSO Gabriela Sobczyk SSO Henryk Brzyżkiewicz

UZASADNIENIE

Powódka wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że nieuzasadniona jest odmowa zmiany stawki opłaty rocznej (aktualizacji opłaty rocznej) z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), objętej działką geodezyjną (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wniosła o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości według stawki w wysokości 1%. W uzasadnieniu wskazała, że poprzednik prawny powódki na podstawie decyzji Wojewody (...) nabył z mocy prawa użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Wraz z prawem użytkowania wieczystego nabyte zostało prawo własności budynku stacji transformatorowej. Do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zastosowano stawkę 3%, ustaloną w oparciu o art. 46 ust.3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Z uwagi na zmianę stanu prawnego, spowodowaną uchYLENIEM przepisów ww. ustawy i wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami(u.g.n.), powódka zwróciła się do Prezydenta Miasta Z. z wnioskiem o ustalenie stawki użytkowania wieczystego na podstawie art.72 ust.3 pkt 4 u.g.n., a więc w oparciu o przesłanki nieznanne przepisom u.g.g.i w.n. Prezydent Miasta Z. nie przychylił się do wniosku. Skarżąca wskazała, iż nie zgadza się ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Z.. Przywołała art. 221 u. g. n., powołując się na

okoliczność, zmiana stanu prawnego skutkowałą przyjęciem innych niż dotychczasowe kryteriów stosowania stawki 1% do opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. W nowej ustawie dodano nowe, niewymienione w u.g.g.i w.n. cele - urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, do których stosuje się stawkę 1%.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 1 marca 2017r. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego. Od powyższego orzeczenia powódka wniosła sprzeciw, podtrzymując swoje stanowisko wyrażone w treści wyżej opisanego wniosku. W skutek tego sprawę przekazano tut. Sądowi w trybie art. 80 u.g.n.

W odpowiedzi na ww. pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż opłata pierwotnie ustalona roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości została powódce wypowiedziana, nowa opłata została ustalona w oparciu o stawkę 3%. Pismem z 5.10.2015r. Prezydent Miasta Z. skutecznie wypowiedział spółce (...) SA wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki (...) oraz ustalił nową jej wysokość z zastosowaniem 35 stawki. Spółka nie zakwestionowała tej aktualizacji w sposób określony art. 78 ust.2 u.g.n., a tym samym aktualizacja ta wiąże co do 3% wysokości opłaty, jak i co do nowej wysokości opłaty. Wskazał, że z decyzji Wojewody (...) wynika, że nabycia wieczystego użytkowania nastąpiło już z istniejącym na gruncie budynkiem stacji transformatorowej. Zarzucił, że użytkownik nie podnosił ani nie wykazał, aby po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty rocznej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy ustaleniu, że na nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) posadowiona jest stacja transformatorowa w ciągu kablowym, w którym znajduje się 16 stacji. Zadaniem tej stacji jest zmiana napięcia z (...)woltów na 400 woltów. Ze stacji zasilanych jest 130 odbiorców, są to głównie gospodarstwa domowe oraz instalacje oświetlenia publicznego. (...) została oddana do eksploatacji w lutym 1979 r. i jest cały czas w eksploatacji.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że wobec poprzednika prawnego powódki- Zakład (...) w G. – obecnie (...) SA w G., decyzją z 25 kwietnia 2000 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Z. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) oraz prawa własności budynku stacji transformatorowej znajdującego się na opisanym gruncie. Sąd Rejonowy poczynił też ustalenia co do następstwa prawnego powódki po ww. podmiocie.

Ustalił, że pismem z 5 października 2015 r. Prezydent Miasta Z. wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) (numer działki (...)). Jednocześnie Prezydent Miasta Z. przedłożył ofertę przyjęcia obowiązującej od dnia 1 stycznia 2016 r. nowej wysokości opłaty rocznej ustalonej na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej (3%). W terminie wskazanym w art.78 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami powódka nie złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie ze względu na treść art. 6 ust.2 i art.73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazał na zaistniałą zmianę stanu prawnego i przytoczył treść art. 73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu Rejonowego niezasadna jest aktualizacja opłaty rocznej według stawki przewidzianej w art. 72 ust.3 pkt 4 powołanej ustawy, albowiem Prezydent Miasta Z. pismem z 5 października 2010 r. wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...). W piśmie tym Prezydent Miasta Z. przedłożył ofertę przyjęcia obowiązującej od dnia 1 stycznia 2016r. nowej

wysokości opłaty rocznej, ustalonej na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej (3%). Sąd Rejonowy uznał, że jeżeli powódka nie zgadzała się z dokonaną aktualizacją powinna w terminie wskazanym w art.78 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Powódka nie złożyła takiego wniosku, w związku z czym ustalenie opłaty rocznej według stawki 3% dokonane już w dacie obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidującej stawkę 1% opłaty rocznej stało się skuteczne i prawomocne.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie sprzeciwiła się tak ustalonej stawce. W związku z tym każda kolejna aktualizacja opłaty rocznej może nastąpić tylko na podstawie art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie na podstawie art.221 ust.1 powołanej ustawy.

Przywołując orzecznictwo Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. oraz Sądu Apelacyjnego w P. Sąd Rejonowy podkreślił, iż art.221 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje tryb dostosowania nowych stawek procentowych do nieruchomości już oddanych w użytkowanie wieczyste. Określenie celu, na który nieruchomość została oddana i/lub ustalenie stawki opłaty rocznej w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje, że art.221 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może znaleźć zastosowania. Od tego momentu zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące podstawy i tryb zmiany wysokości stawek procentowych opłaty rocznej.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie 3% - stawka opłaty rocznej została prawomocnie ustalona już pod rządami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Każda kolejna aktualizacja stawki procentowej opłaty rocznej może nastąpić tylko w trybie art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powódka ponadto nie podnosiła i nie wykazała, iż po dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w Z., powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, w związku z czym nie wykazała, że istnieją przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej ze stawki 3% na stawkę 1% na podstawie art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji wskazał, iż powódka nie wykazała, aby spełnione zostały wszystkie przesłanki z art.6 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż od dnia nabycia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności stacji transformatorowej tylko utrzymuje urządzenie służące do dystrybucji energii elektrycznej. Natomiast w świetle powołanego przepisu konieczne są zarówno wybudowanie, jak i utrzymywanie takich urządzeń. Na poparcie tej tezy Sąd I instancji przywołał stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016r., poz.1667).

Apelację od powyżej opisanego wyroku wniosła powódka zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 228 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wymaga dowodu okoliczność, iż stacja transformatorowa stanowiąca własność powoda, zlokalizowana na nieruchomości objętej sprzeciwem służy dystrybucji energii elektrycznej, w sytuacji gdy faktem notoryjnym jest, iż powód jest przedsiębiorcą energetycznym pełniącym na obszarze (...) (i dalszym) funkcję operatora systemu dystrybucyjnego ((...)), co pozwala na przyjęcie bez dowodu, że przedmiotowa stacja służy dystrybucji energii elektrycznej;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń sprzecznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegających na przyjęciu, że niewykazane zostało, iż stacja transformatorowa jest urządzeniem objętym dyspozycją art. 6 pkt 2 u.g.n., w sytuacji gdy faktem notoryjnym jest, iż powód jest przedsiębiorcą zajmującym się dystrybucją energii elektrycznej, a z pozostałego materiału dowodowego wynika to w sposób jednoznaczny;

- art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia przez Sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu instalacji elektroenergetycznych na okoliczność rodzaju i przeznaczenia stacji transformatorowej, w sytuacji, gdy Sąd doszedł do błędnego ustalenia, iż niemiarodajnym dla ustalenia tych okoliczności są zeznania świadka M. T. i dokumenty przedłożone przez powoda;

Zarzuciła ponadto naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 78 ust. 4 zd. 2 u.g.n. w zw. z art. 77 ust 1 u.g.n. przez błędną wykładnię skutków aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w zakresie, w jakim Sąd ustalił, iż wskutek dokonanej aktualizacji i niezłożenia przez powoda wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n. doszło do prawomocnego ustalenia stawki procentowej opłaty, wobec czego nie podlega ona aktualizacji na podstawie art. 221 ust 1 u.g.n.;

- art. 221 ust 1 u.g.n. w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. przez ich niezastosowanie i nieustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 % ceny, w sytuacji gdy stawka została ustalona po rządami ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zaś art. 221 ust 1 u.g.n. nakłada obowiązek dostosowania stawek ustalonych przed dniem 1 stycznia 1998 r. do tych wprowadzonych w art. 73 ust 3 pkt 4 u.g.n.;

- art. 6 pkt 2 u.g.n. w zw. z art. 72 ust 3 pkt 4 u.g.n. przez błędną wykładnię pojęcia „celu publicznego” w zakresie, jakim Sąd ustalił, że nie może ono polegać wyłącznie na utrzymaniu urządzeń służących dystrybucji energii elektrycznej, a także błędnej wykładni, w zakresie jakim Sąd przyjął, że skoro stacja transformatorowa nie stanowi urządzenia służącego przesyłaniu energii elektrycznej, to nie stanowi urządzenia, o którym mowa w art. 6 pkt 2 u.g.n., podczas gdy w treści przepisu po spójniku „lub” jest mowa o urządzeniach służących dystrybucji energii elektrycznej, a ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że stacja jest takim urządzeniem.

Stawiając takie zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), nr KW (...) wynosi 1% ceny oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Względnie powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że popiera stanowisko Sądu I instancji, a zarzuty podniesione w apelacji są w jego ocenie nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne. Również i wnioski wyprowadzone na ich podstawie należało uznać za trafne. Sprostowania wymaga jedynie powołana w ustaleniach sądu data pisma Prezydenta Miasta Z.- nosi ono datę 5.10.2015r., a nie 5.10.2010r.

Powołane w apelacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania i prawa materialnego należało uznać za chybione.

Na wstępie należy wskazać, że zarzut naruszenia art. art. 228 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c., nie okazał się trafny, albowiem argumentacja przedstawiona na jego poparcie nie koreluje z ustaleniami faktycznymi dokonanymi przed Sąd I instancji oraz z wnioskami wysuniętymi na ich podstawie. Istotnym bowiem jest, że Sąd Rejonowy nie uznał za niewykazany fakt przeznaczenia stacji transformatorowej stanowiącej własność powoda, zlokalizowanej na nieruchomości objętej sprzeciwem, do dystrybucji energii elektrycznej. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika

jednoznacznie, iż kwalifikacja stacji transformatorowej jako urządzenia służącego do dystrybucji energii elektrycznej nie wzbudziła wątpliwości Sądu Rejonowego i nie została oceniona jako niewykazana. Jednej z przyczyn oddalenia powództwa Sąd Rejonowy upatrywał w tym, iż powódka od dnia nabycia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności stacji transformatorowej tylko utrzymuje urządzenie służące dystrybucji energii elektrycznej. Natomiast za zachowanie, które stanowi realizację celu publicznego, uznał budowę i utrzymywanie takiego urządzenia, a nie samo utrzymywanie. Stąd też zarzut naruszenia przepisów postępowania w zakresie wyżej wymienionych przepisów okazał się chybiony. Z tej samej przyczyny nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem powódki, jakoby Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznając, że niewykazane zostało, iż stacja transformatorowa jest urządzeniem objętym dyspozycją art. 6 pkt 2 u.g.n, albowiem takie wnioski nie wynikają z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Przedmiot działalności powódki gospodarczej, czyli dystrybucja energii elektrycznej, również nie budzi wątpliwości ani w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, ani w świetle tego, że jest to okoliczność powszechnie znana. W sytuacji, w której Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości co do rodzaju i przeznaczenia stacji transformatorowej, nie było podstaw do przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu instalacji elektroenergetycznych. Stąd zarzut naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. należało uznać za niezasadny.

Wskazane zarzuty okazały się chybione, a nade wszystko o rozstrzygnięciu sprawy w sposób wskazany w zaskarżonym wyroku zadecydowały przede wszystkim inne względy niż podniesione przez powódkę w ww. zarzutach naruszenia prawa procesowego.

Kwestii tych dotyczą podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego, które to zarzuty także nie są uzasadnione. Sąd Rejonowy dokonał bowiem prawidłowej oceny zgłoszonego roszczenia w świetle prawa materialnego. Sąd Okręgowy podziela stanowisko co do konsekwencji dokonanego w dniu 5 października 2015 r. przez właściciela nieruchomości, tj. Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Z., wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz ustalenia nowej opłaty, na podstawie wartości nieruchomości oraz stawki 3%. Wskutek tego wypowiedzenia wysokości opłaty właściciel nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego dokonał wszczęcia procedury wynikającej z art. 78-81 u.g.n. Sam fakt, że w części wstępnej wypowiedzenia nie wskazano jako podstawy prawnej art. 221 u.g.n. nie może mieć decydującego znaczenia.

Jak wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 221 ugn jest przepisem przejściowym, a zatem służy on dostosowaniu sytuacji zaistniałych przed wejściem w życie ustawy do nowej, zmienionej regulacji prawnej. Może być zatem zastosowany jedynie raz. Jak wynika z ustaleń sądu rejonowego, pomiędzy właścicielem nieruchomości a powódką jako wieczystym użytkownikiem dokonana została pod rządami nowej ustawy i na jej podstawie aktualizacja opłaty rocznej i ustalenie jej wysokości. Zatem wobec tego, że wieczyste użytkowanie powódki zostało nabyte przed wejściem w życie ustawy, dokonana aktualizacja miała za podstawę ww. przepis, zważywszy że przed wypowiedzeniem z 5.10.2015r. pod rządami ugn nie istniało żadne umowne uregulowanie co do wysokości opłaty rocznej za działkę (...). Opłata ta była opłacana wcześniej przez powódkę w oparciu o oświadczenie Kierownika U. Rejonowego w G. z 11.09.1992r., które po pierwsze, wydane zostało przed wydaniem decyzji Wojewody (...) stwierdzającej nabycie z mocy prawa wieczystego użytkowania, a po drugie – dotyczyło ono opłaty za użytkowanie (zarząd) gruntów, a nie opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie.

W doktrynie wskazano, że nie jest dopuszczalne dokonywanie na podstawie art. 221 ust. 1 u.g.n. zmiany stawki procentowej w odniesieniu do gruntów, dla których zostały już dokonane aktualizacje opłat rocznych według stawek ustalonych przed wejściem w życie ustawy (bez ich zmiany). Wówczas należy raczej uznać, że aktualizacja taka stanowi potwierdzenie utrzymania ustalonej wcześniej stawki, a zmiana stawki procentowej może nastąpić jedynie na zasadach ogólnych, tj. zgodnie z art. 73 u.g.n. Wskazano, że aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste może nastąpić wyłącznie wtedy, gdy stawka opłaty została ustalona, stąd w przypadku gdy nie ustalono stawki opłaty rocznej, do dokonania aktualizacji konieczne jest uprzednie ustalenie takiej stawki. Z tego względu ustawodawca wprowadził taką możliwość w przejściowym przepisie art. 221 ust. 2 u.g.n. (tak: E. K. w komentarzu aktualizowanym do art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pogląd ten Sąd Okręgowy podziela. Odnosząc go do okoliczności niniejszej sprawy uznać należy, że dokonując wypowiedzenia opłaty rocznej pismem z dnia 5.10.2015r. Prezydent Miasta Z. dokonał jednocześnie ustalenia wysokości opłaty rocznej przy zastosowaniu stawki 3%. Nie byłoby bowiem możliwości ustalenia wysokości opłaty rocznej bez przyjęcia stawki procentowej. Stawkę tę ustalono ww. pismem w wysokości 3%. Nadmienić należy, że jest to jedna ze stawek przewidziana w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Ww. pismo de facto ustalało zatem zarówno wysokość procentową stawki, jak i skonkretyzowaną wysokość opłaty rocznej. Zgodnie z art. 221 ust.2 ugn, do ustalania stawki opłaty rocznej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Powódka winna była zareagować na wskazane pismo - wypowiedzenie, kierując wnioskiem o ustalenie jego niezasadności co do zastosowanej stawki do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Nie ulega wątpliwości, iż po ustaleniu nowej opłaty pismem z 5 października 2015 r. strona powodowa jako wieczysty użytkownik nie podjęła odpowiednich czynności, aby zakwestionować zaktualizowaną po raz pierwszy od chwili nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości opłatę uwzględniającą stawkę 3%. Należy zatem przyjąć, że doszło do uprawomocnienia się nowego wymiaru opłaty, ustalonej de facto w trybie art. 221 u.g.n. w zw. z art. 78-81 u.g.n. Wskutek tego strony stały się związane wysokością raz ustalonej opłaty rocznej. Rację ma sąd rejonowy, że kolejna zmiana stawki procentowej opłaty rocznej mogłaby nastąpić, gdyby po dniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami zaistniała zmiana stanu faktycznego tj. sposobu korzystania z nieruchomości, wskazana w art. 73 ust.2 ustawy. Podzielić należy wniosek sądu rejonowego, że powódka takiej zmiany nie wykazała.

Podsumowując, w ocenie Sądu Okręgowego nie jest możliwe, by w trakcie trwania umowy użytkowania wieczystego doszło do wielokrotnego zastosowania art. 221 ugn przy ustaleniu opłaty rocznej.

W świetle powyższego w ocenie Sądu Okręgowego nie ma potrzeby odnoszenia się do zawartych w apelacji zrzutów naruszenia art. 6 pkt 2 u.g.n., albowiem kwestia wykładni pojęcia „celu publicznego” w kontekście oceny działań realizowanych przez powódkę na nieruchomości objętej prawem użytkowania wieczystego, nie ma związku z przyczyną oddalenia powództwa, która uznana została za trafną przez Sąd Okręgowy. Skoro z tego powodu apelacja jest niezasadna, kwestia wykładni art. 6 pkt 2 u.g.n. pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Z opisanych powodów apelację jako bezzasadną oddalono z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W ich poczet wliczono wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 120 zł ustalone w oparciu o § 2 ust 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

SSR (del.) Justyna Ptak – Głogowska SSO Gabriela Sobczyk SSO Henryk Brzyżkiewicz