

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 maja 2014 roku w sprawie z powództwa Centrum - Hotele Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w Ł. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie w pkt. 1. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu: a/ położonego w Ł. przy ul. (...) i 10a, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki nr (...), w obrębie B – 20, o łącznej powierzchni 1,2369 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Ł., XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), pozostającego w wieczystym użytkowaniu Centrum – Hotele Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., wynosi od 1 stycznia 2012 r. łącznie 57.600 złotych netto.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając powyższe orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 72 ust. 3 pkt. 4a) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – obwieszczenie marszałka Sejmu RP z dnia 2 kwietnia 2014 roku w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego – Dz. U. poz. 518, poprzez nieuwzględnienie przy ustalaniu opłaty stawki procentowej w wysokości 2% wynikającej z tego przepisu;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 78 ust. 3 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że ciężar udowodnienia stawki % obciąża powoda, a nie właściciela nieruchomości;
3. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż wysokość opłaty wynosić powinna 57.600,00 złotych, pomimo, że z załączonych dokumentów wynika, że opłata w tej wysokości jest nieuzasadniona;
4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań biegłego i dokumentów złożonych do akt na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014 roku, z których wynika rodzaj prowadzonej przez powoda działalności hotelowo – turystycznej;
5. naruszenie art. 228 § 1 k.p.c. i art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie, że strona nie udowodniła faktu prowadzenia działalności turystycznej, pomimo, że na fotografiach w opinii jest zajazd, domki turystyczne, miejsca parkingowe itp., świadczące o tego rodzaju działalności, ponieważ należy traktować je jako fakty powszechnie znane, nie wymagające dodatkowego dowodu.
Z tego rodzaju zachowań można wysnuć jedyny wniosek, że jest tam działalność hotelowo – turystyczna (domniemanie faktyczne);
6. naruszenie art. 231 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że dokonana przez Sąd ocena materiału dowodowego, a w szczególności opinii biegłego, co do istotnej okoliczności dotyczącej celu prowadzonej działalności na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym, a wyciągnięte z niej wnioski świadczą o dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów;
7. naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. przez przyjęcie istotnych ustaleń opinii biegłego dotyczących kwalifikacji faktycznej działalności powoda, pomimo, że odzwierciedla ona stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, przy jednoczesnym braku jakichkolwiek zastrzeżeń ze strony sądu do opinii;
8. pominięcie zeznań biegłego i pominięcie jego opinii w części dotyczącej faktycznego korzystania z nieruchomości;
9. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak ustosunkowania się przez sąd do części materiału dowodowego w sprawie, tj. zeznań biegłego i ich ocenę pomimo istotnych okoliczności, na które został on powołany, a jedynie prowadzenie tej oceny do zdania w uzasadnieniu, że :”dowód nie jest właściwym i wystarczającym środkiem dowodowym do

stwierdzenia wykorzystywania tej nieruchomości przez użytkownika wieczystego i na taką okoliczność nie został dopuszczony”, co uniemożliwia ocenę, czym kierował się Sąd wydając zaskarżone orzeczenie, co stanowi ponadto naruszenie art. 278 k.p.c. poprzez pominięcie tych zeznań, gdzie dowód z opinii biegłego jest dowodem wyłącznym, stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych wymagających wiadomości specjalnych.

W konkluzji powyższych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego Ł. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki (...), w obrębie B-20, o łącznej powierzchni 1,2369 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), pozostającego w wieczystym użytkowaniu CENTRUM – HOTELE Spółka z o.o. w likwidacji w Ł. wyniesie od dnia 1 stycznia 2012 roku łącznie 38.400,00 zł (trzydzieści osiem tysięcy czterysta) oraz zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i poprawnego zastosowania odpowiednich przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że strona pozwana jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a powód był użytkownikiem wieczystym tegoż gruntu

w okresie, którego dotyczy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu odwoławczego nie ulega także wątpliwości, że pozwany na mocy art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), jest uprawniony do pobierania od powoda rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu należącego do pozwanego.

Jedyną zaś sporną kwestią, wokół której koncentrują się wszystkie zarzuty procesowe i materialnoprawne zgłoszone przez powoda jest przyjęta przez Sąd wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3%, w sytuacji, gdy zdaniem skarżącego winna ona wynosić 2% z uwagi na przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na działalność hotelowo – turystyczną.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego przez strony materiału dowodowego

i wbrew wywodom apelacji dokonał jego wszechstronnej oceny nie naruszając zasady swobodnej oceny dowodów. Podkreślić bowiem należy, iż przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdyby nie była oparta na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego

z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Skarżący braku logiki w ocenie materiału dowodowego lub sprzeczności tej oceny z doświadczeniem życiowym zdaniem Sądu Okręgowego nie wykazał. Zauważyć bowiem trzeba, że powód podnosząc powyższy zarzut nie wskazał, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył, ograniczając się jedynie do zaprezentowania stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze /doniosłości/ poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że zarzuty apelacji stanowią w zasadzie powtórzenie przedstawionych już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wątpliwości odnośnie przyjętej stawki opłaty rocznej w wysokości 3%. Wątpliwości te zostały starannie omówione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd I instancji w sposób wyczerpujący

i wnikliwy przeprowadził ocenę wskazanej opinii biegłego oraz w sposób należyty wykazał, dlaczego dowód ten nie jest właściwym środkiem do stwierdzenia sposobu wykorzystywania nieruchomości przez użytkownika wieczystego, wskazując, iż dowód ten na taką okoliczność nie był dopuszczony. Sąd odwoławczy tę ocenę w pełni podziela, dodając, iż ustalenia w tym zakresie dotyczą sfery faktów, co do których nie są wymagane wiadomości specjalne. Sama opinia biegłego nie może być źródłem materiału faktycznego sprawy, ani stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych (wyrok Sądu Apelacyjnego

w Ł. z dnia 27 listopada 2014 roku, I ACa 759/14, LEX nr 1563552). Skarżący usiłuje formułować swoje zastrzeżenia w sposób mu odpowiadający, niemniej jednak jedynie pozornie. Uwzględnić bowiem należy, że apelujący zarzuca sprzeczność poczynionych ustaleń i wyprowadzonych przez Sąd I Instancji wniosków ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Niemniej jednak sprzeczności tej nie wykazuje, zaś zastrzeżenia skarżącej spółki są niezasadne.

Zatem wbrew twierdzeniom powoda Sąd Rejonowy trafnie wskazał, że powód nie wykazał w sposób dostateczny, iż przedmiotowa nieruchomość jest nadal wykorzystywana na cele hotelowo - turystyczne. O fakcie prowadzenia takiej działalności nie świadczy - jak słusznie zauważył Sąd I instancji fakt, iż na przedmiotowej nieruchomości znajduje się zajazd. Oceny tej nie są w stanie podważyć okoliczności wskazane w apelacji, w której powód powołuje się na decyzję Prezydenta Miasta Ł. z dnia 8 grudnia 1981 roku, numer REGON, które miałyby potwierdzać prowadzenie przez powoda działalności hotelowo – turystycznej. Odmienna argumentacja w tym zakresie stanowi jedynie wyraz przyjętej przez powoda linii obrony, zmierzającej do uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia, która w świetle powyższych okoliczności nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Nie bez znaczenia jest przy tym również fakt, iż spółka znajduje się w stanie likwidacji. Znamienna przy tym jest okoliczność, iż w decyzji Wojewody (...) z dnia 24 sierpnia 1992 roku potwierdzającej nabycie użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez poprzednika prawnego powódki nie ujawniono celu na jaki oddano grunt w użytkowanie wieczyste,

w przypadku gdy od jego wskazania zależy przyjęcie odpowiedniej wysokości stawki tytułem opłaty. Jednocześnie od momentu nabycia użytkowania wieczystego przez powodową spółkę stosowana była stawka opłat rocznych w wysokości 3% wartości nieruchomości, której powódka nie kwestionowała i uiszczała opłatę w tej wysokości. Uwadze Sądu I instancji nie umknęła i ta okoliczność, że przepis art. 72 ust. 1 pkt. 4a ustawy, przewidujący stawkę 2% dla nieruchomości gruntowych wykorzystywanych na cele turystyczne został wprowadzony ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492 z późn. zm.), z mocą obowiązującą od dnia 22 września 2004 roku, wskazując jednocześnie, iż od czasu wejścia tego przepisu upłynęło zatem blisko 10 lat i w tym okresie strona powodowa nie kwestionowała dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Skoro jak twierdzi powód od czasu nabycia użytkowania wieczystego przedmiotowy teren jest niezmiennie przeznaczony i faktycznie wykorzystywany na działalność hotelowo – turystyczną, to w kontekście powyższych uwag nasuwa się pytanie, co stało na przeszkodzie do zmiany stawki, tym bardziej, iż jak słusznie zauważył Sąd meriti, była ona od 22 września 2004 roku jeszcze niższa, niż obowiązująca obecnie. Podkreślić również wypada, iż zarówno we wniosku złożonym do SKO, jak i też w sprzeciwie od orzeczeń SKO wysokość stawki dla określenia nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie była przedmiotem zarzutów powoda i dopiero w postępowaniu sądowym, powód zakwestionował jej wysokość. Najistotniejszym jednak w kontekście powyższego zarzutu jest fakt, iż zmiana wysokości stawki procentowej wymaga

wypowiedzenia i zachowania trybu postępowania określonego przy przeprowadzaniu aktualizacji opłat rocznych, które nie zostało przez żądną ze stron dokonane, w szczególności z zachowaniem procedury przewidzianej w ustawie. Tym samym słuszne było rozstrzygnięcie Sądu, iż wiążąca jest dotychczasowa wysokość stawki procentowej, zaś podniesione w tym zakresie zarzuty nie są uzasadnione.

W apelacji obok naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 228 § 1 k.p.c. skarżący powoływał się na naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie, że strona nie udowodniła faktu prowadzenia działalności turystycznej, pomimo, że na fotografiach w opinii jest zajazd, domki turystyczne, miejsca parkingowe, które w ocenie skarżącego świadczą o tego rodzaju działalności, podnosząc iż należy je traktować jako fakty powszechnie znane, nie wymagające dodatkowego dowodu.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten nie jest zasadny. Zgodnie z art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia tego przepisu, a to z uwagi na fakt, iż w realiach przedmiotowej sprawy przepis art. 231 k.p.c. nie miał zastosowania. Sąd Rejonowy wyprowadził z materiału dowodowego trafne wnioski, że powód nie udowodnił okoliczności faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości, aktualnego w dacie kwestionowania przez użytkownika wieczystego stosowanej stawki, zaś okoliczności wskazane w opinii biegłego nie mogą przesądzać o ocenach w tym zakresie. Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym wniosek Sądu, iż brak jest podstaw do oceny, jakie usługi świadczone są na przedmiotowej nieruchomości, w szczególności, czy są to usługi hotelarskie i czy w ogóle powodowa spółka obecnie prowadzi na przedmiotowych nieruchomościach jakąkolwiek działalność zważywszy, iż znajduje się w stanie likwidacji. Wskazać przy tym należy, iż możliwość zastosowania przez sąd domniemania faktycznego przewidzianego w art. 231 k.p.c. nie może być interpretowana jako złagodzenie - wynikającego z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. - obowiązku dowodzenia przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Zastosowanie domniemania faktycznego powinno mieć miejsce w postępowaniu sądowym wówczas, gdy brak jest bezpośrednich środków dowodowych albo istnieją znaczne utrudnienia dowodowe dla wykazania faktu, a jednocześnie jego ustalenie jest możliwe przy zastosowaniu reguł logicznego rozumowania przy uwzględnieniu zasad wiedzy

i doświadczenia życiowego (wyrok SN z dnia 2 grudnia, 2010 roku, I CSK 11/10, LEX

nr (...), wyrok SN z dnia 19 lutego 2002 roku, IV CKN 718/00, LEX nr 54362, uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 grudnia 2007 roku, I PK 157/07, OSNP 2009, nr 3-4, poz. 33, wyrok SA w Warszawie z dnia 7 września 2012 roku, I ACa 145/12, LEX nr 123876).

W niniejszej sprawie przesłanka braku bezpośrednich dowodów lub znacznych utrudnień dowodowych w celu wykazania powyższej okoliczności nie została spełniona.

Nie sposób również zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 228 § 1 k.p.c., który dotyczy faktów powszechnie znanych. Podniesiona przez powoda teza, jakoby prowadzenie działalności turystycznej przez powodową spółkę stanowił fakt powszechnie znany nie wymagający dowodu nie jest trafna. Przede wszystkim nie może być uznany za notoryjny fakt, co do którego strony są sporne, albo nie potwierdzają go w pełni przeprowadzone dowody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 roku, III CSK 66/13, Teza numer 3, Lex numer 1463871). Wskazać również należy, iż w judykaturze ugruntowane zostało stanowisko, iż nie można wskazać niezmiennych kryteriów tego co jest powszechnie znane, lecz z reguły przyjmuje się, iż charakter taki mają okoliczności, zdarzenia, czynności lub stany, które powinny być znane każdemu rozsądnemu i mającemu życiowe doświadczenie mieszkańcowi miejscowości będącej siedzibą danego sądu. Za powszechnie znane uważa się np. wydarzenia historyczne, polityczne, zjawiska przyrodnicze, procesy ekonomiczne lub zdarzenia normalnie i zwyczajnie zachodzące w określonym miejscu i czasie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9 maja 2014 roku, III AUa 1512/13, LEX nr 1477041, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 grudnia 2013 roku, VI ACa 635/13, Lex numer 1448650). Prowadzenie działalności o charakterze turystycznym przez powodową spółkę nie sposób traktować jako faktu notoryjnie znanego.

Zupełnie niezrozumiałym jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy podziela dominujące w judykaturze stanowisko, iż strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok

nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałyby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku posiada wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjnej, co umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia sądu pierwszej instancji.

W zakresie zarzutów materialnoprawnych wskazać należy, iż nie są one uzasadnione wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Wskazane zarzuty zostały oparte na twierdzeniach skarżącego, że w niniejszej sprawie winna mieć zastosowanie stawka procentowa w wysokości 2%. Twierdzenia te zostały jednak obalone. Materiał dowodowy przedmiotowej sprawy dostarczył bowiem podstawy do przyjęcia, iż powołane okoliczności nie pozostawiają wątpliwości, iż w stosunkach między stronami wiążąca jest dotychczasowa wysokość stawki procentowej, jako że nie doszło do jej skutecznego wypowiedzenia przez żadną ze stron. Stanowisko powoda, jakoby ciężar udowodnienia wysokości stawki obciążał właściciela nieruchomości nie zaś powoda nie jest zasadne. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż powód zakwestionował wysokość przyjętej stawki, podnosząc, iż powinna ona wynosić 2%. W konsekwencji fakty te stały się okolicznością sporną i wymagały udowodnienia przez powoda, których ten, jak wskazuje materiał dowodowy przedmiotowej sprawy nie zdołał wykazać. Sama polemika z taką decyzją sądu, bez wskazania argumentów, które podważałyby jej trafność i uzasadniałyby przyjęcie tezy apelującego, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).