

Sygn. akt II Ca 840/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Jadwiga Kwapiszewska /spr/

SędziowieSSO Wojciech Damaszkowski, SSO Jadwiga Jakubowska

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze VII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Kamiennej Górze

z dnia 24 września 2013 r., sygn. akt VII C 493/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. powództwo oddala;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 60 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej;

III. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 30 zł tytułem opłaty od apelacji, od której zwolniony był pozwany Skarb Państwa.

Sygn. akt II Ca 840/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Kamiennej Górze po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. B. (1) przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) o ustalenie wyrokiem z dnia 24 września 2014 r. ustalił od dnia 1 stycznia 2013 r. stawkę procentową w wysokości 2 % opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w J., obejmującej działkę nr (...) oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaliczając nieuiszczone koszty procesu na rachunek Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że Decyzją Wojewody (...) z 11 maja 1993 r. stwierdzono nabycie przez Kopalnię (...) w K. z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w J.m.in. w granicach działki nr (...), o powierzchni

14, 69 ha. W decyzji została ustalona opłata roczna za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% ceny gruntu. Działka była wykorzystywana przez kopalnię na działalność górniczą. Nieruchomość ta następnie została podzielona m.in. na działkę nr (...), o powierzchni 2, 6902 ha. Na działce tej kopalnia zakończyła prowadzenie eksploatacji kruszywa i w 2003 r. nabył ją powód M. B.. Decyzją z 30 września 2003 r. Starosta (...) orzekł o uznaniu rekultywacji za zakończoną na części gruntów, na których kopalnia prowadziła wydobywanie, w granicach działki (...). Dotychczasowy sposób wykorzystania gruntu na cele eksploatacji kruszywa został zakończony. Dla działki został ustalony wodno - rekreacyjny kierunek rekultywacji. Dodatkowo w oparciu o operat szacunkowy Sąd ustalił, że północno - zachodnia krawędź działki znajduje się w czaszy zbiornika wodnego. Powstał on w następstwie zalania dawnego wyrobiska kopalnianego wodą. Dostęp działki do zbiornika wodnego powoduje, że jest ona wykorzystywana przez okolicznych mieszkańców jako tereny rekreacyjne. Nie ma możliwości zabudowy działki budynkami kubaturowymi. Przeznaczenie działki w ramach rekultywacji - to tereny rekreacyjne w postaci zalewu wodnego oraz jego nabrzeży wyposażonych w przystań i urządzoną plażę.

W tym stanie sprawy Sąd I instancji uznał żądanie pozwu za uzasadnione. Zgodnie bowiem z treścią art. 73 ust. 2 i art. 72 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. poz. 651 ze zm.- zwanej dalej: „u.g.n.”) trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana daje podstawę do zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, stosownie do tego celu. W ocenie Sądu Rejonowego, niesprecyzowane pojęcie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powinno być analizowane na gruncie konkretnego stanu faktycznego danej sprawy przy uwzględnieniu specyfiki systemu prawnego poszczególnych ustaw. Powołując się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2012r. (w sprawie IV CSK 333/11, Lex 333/11) – Sąd I instancji podkreślił, że trwałą zmianę sposobu korzystania z gruntu należy zawsze określać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności dotyczących tego, w jaki sposób grunt jest wykorzystywany i jaki jest stopień prawdopodobieństwa, że wykorzystanie gruntu w przeciągu najbliższych lat nie ulegnie zmianie.

Mając powyższe na względzie, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, dająca podstawę do zmiany wysokości stawki procentowej. Za taką oceną przemawiały bowiem okoliczności sprawy, w tym: fakt zaprzestania działalności eksploatacyjnej w postaci wydobywania kruszywa z wymienionej działki, prowadzona rekultywacja gruntu, zalanie terenu wyrobiska wodą, co znalazło potwierdzenie w decyzji Starosty (...) z 30 września 2003r. i zmiana klasyfikacji gruntu. Dotychczasowe wykorzystanie działki - na cele górnicze - zostało zmienione na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, co odpowiada docelowemu kierunkowi rekultywacji, wynikającemu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z informacyjnego przesłuchania powoda wynikało nadto, że na przedmiotowej działce dokonał on m.in. zniwelowania terenu w celu stworzenia plaży, wykonał dojazd do plaży. Znajduje to potwierdzenie w operacie szacunkowym A. G., który potwierdza, że dostęp do znajdującego się na działce zbiornika wodnego sprawia, że teren nie tylko przez obecnych właścicieli, ale i okolicznych mieszkańców wykorzystywany jest na cele rekreacyjne, w sposób opisywany w kierunkach rekultywacji. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera zaś definicji pojęcia działalności turystycznej, ani też nie odwołuje się do takiego pojęcia na gruncie innych unormowań. Dlatego, Sąd przyjął, że pojęcia rekreacja i turystyka wzajemnie się przenikają i uzupełniają, obie formy działalności służą zaspokajaniu potrzeb w zakresie wypoczynku. Jeśli zatem dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości został zmieniony na wykorzystanie na zaspokajanie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku (w tym przez okolicznych mieszkańców) to uzasadnione było obniżenie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste do 2% - tak jak dla działalności turystycznej (art. 72 pkt 4a u.g.n.), niezależnie od tego czy korzystanie to wiąże się ze spełnieniem wymogów organizacyjno - formalnych.

Apelację od wymienionego wyżej wyroku złożyła strona pozwana, zarzucając:

1) naruszenie przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że fakt wykorzystywania nieruchomości przez okolicznych mieszkańców jako terenu rekreacyjnego, bez podejmowania ku temu żadnych czynności przez użytkownika wieczystego tej nieruchomości, stanowi prowadzenie na nieruchomości przez jej użytkownika działalności turystycznej, podczas gdy pod pojęciem prowadzenia przez wieczystego użytkownika

działalności turystycznej na nieruchomości należy rozumieć podejmowanie przez niego na nieruchomości zespołu działań mających na celu udostępnienie nieruchomości osobom przybywającym spoza miejsca jej położenia,

2) naruszenie przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n. poprzez jego zastosowanie w sprawie, podczas gdy na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych sprawy nie znajduje on zastosowania,

3) naruszenie przepisu art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. poprzez brak jego zastosowania w sprawie, podczas gdy na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powinien być on zastosowany.

W oparciu o powyższe zarzuty, strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Z art. 72 ust. 2 pkt 4a u.g.n. wynika, że zmniejszona do 2% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na działalność turystyczną. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na działalność turystyczną w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić biorąc pod uwagę zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości, jak i okoliczności faktyczne, przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na wskazaną działalność turystyczną czy też na inne cele. Dla uwzględnienia niniejszego powództwa potrzebna była zatem ocena, czy zarówno z decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz z czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego wynika, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na działalność turystyczną. Zgodzić przy tym należało się z poglądem strony apelującej, że czynnik faktycznego wykorzystywania nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, musi być brany pod uwagę przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana korzystania z takiej nieruchomości. W przeciwnym razie za trwałą zmianę należałoby uważać każdą deklarację podmiotu uprawnionego o podjęciu i prowadzeniu nowej jakościowo działalności, innej niż poprzednia.

To, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości było między stronami bezsporne i nie budziło wątpliwości Sądu Odwoławczego w świetle okoliczności rozpoznawanej sprawy. Od 2003 r. na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste zaprzestano prowadzenia działalności górniczej, przeprowadzono rekultywację gruntu, zalano teren wyrobiska wodą, i decyzją administracyjną dokonano zmiany klasyfikacji gruntu na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, co odpowiadało docelowemu kierunkowi rekultywacji, wynikającemu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z informacyjnego przesłuchania powoda, jak i z operatu szacunkowego wynikało nadto, że na przedmiotowej działce powód dokonał zniwelowania terenu w celu w celu stworzenia plaży, wykonał dojazd do plaży. Nic nie wskazuje też na to, że stan ten w najbliższym czasie ulegnie zmianie.

Niemniej jednak, nie sposób było uznać, że powód obecnie wykorzystuje działkę na działalność turystyczną. W ocenie Sądu Odwoławczego, ustawowy wymóg przeznaczenia działki na działalność turystyczną nie jest tożsamy z przeznaczeniem działki na cele rekreacyjno – wypoczynkowe. Wprawdzie przepisy u.g.n. nie definiują pojęcia działalności turystycznej. Zakładając jednak racjonalność ustawodawcy i spójność systemu prawnego należało posiłkować się ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz.U. z 2004 r., Nr 223, poz. 2268 ze zm. – zwanej dalej: „ustawą o usługach turystycznych”). Dlatego, przyjąć należało, że cel wskazany w u.g.n. jest osiągnięty, gdy wieczysty użytkownik świadczy usługi turystyczne. Zgodnie z art. 3 ustawy o usługach turystycznych – są to usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym. Mając zaś na uwadze ustawową definicję turysty i odwiedzającego pod pojęciem „działalności turystycznej” należy rozumieć podejmowanie na nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego działań związanych z odbywającym się w miejscu

jej położenia ruchem turystycznym, a więc przemieszczaniu się osób zamieszkujących poza tym miejscem (podobnie SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 czerwca 2007 r., I CSK 125/07, Biul. SN 2007, nr 12, poz. 11).

Samo wykorzystanie działki na cele rekreacyjne nie jest zatem prowadzeniem działalności turystycznej. Zniwelowanie terenu własnej działki i nieprzeszkadzanie mieszkańcom w korzystaniu z tej działki nie można uznać za zmianę przeznaczenia działki na działalność turystyczną. Dlatego, nie sposób było przyjąć za Sądem Rejonowym, że przystosowanie działki i obecne trwale jej wykorzystanie na cele rekreacyjne stanowi o wykorzystaniu działki na działalność turystyczną w rozumieniu art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n.

W świetle powyższego brak było podstaw prawnych do przyznania użytkownikowi wieczystemu za oznaczony rok opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 2%. Obecnie nieruchomość wykorzystywana jest na inne niż wymienione w art. 72 ust. 3 pkt. 1-4a u.g.n. cele, co zgodnie z przepisem art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n. uzasadnia 3 % stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji z mocy art. 386 k.p.c., rozstrzygając o kosztach na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 113 ust.1 u.k.s.c. Wysokość kosztów zastępstwa prawnego uzasadnia § 6 pkt 1 i § 12 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz. 490).