

Sygn. akt II Ca 1059/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski SSO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Gminie M.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 26 czerwca 2012r., sygn. akt I C 1/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że

a. w punkcie I powództwo oddala;

b. w punkcie II zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę (...) (dwa tysiące dwieście dwadzieścia siedem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1059/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem wydanym w dniu 26 czerwca 2012 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko Gminie M. (sygn. akt I C 1/11):

I. ustalił, iż stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) w M., działka nr (...), wynosi 2% ceny nieruchomości,

II. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.971,45 zł (czterech tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu jeden złotych czterdziestu pięciu groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na podstawie umowy z dnia 27 sierpnia 1997 roku stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), a także właścicielem znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości budynku - (...). W treści umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste strony nie określiły celu, na który przedmiotowa nieruchomość miała zostać powódce oddana. Ustalono natomiast, iż stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 5% wartości działki. Wysokość tej stawki znajdowała oparcie w Uchwale (...) w M. Nr (...) z dnia 28 stycznia 1992 roku.

Pismami z dnia 14 grudnia 2004 roku oraz 30 grudnia 2004 roku powódka zwracała się do pozwanej o obniżenie stawki opłaty rocznej do poziomu 2% wartości nieruchomości. W odpowiedzi na zgłoszone przez nią żądania pozwana Gmina M. w dniu 11 lipca 2005 roku wydała decyzję odmową. Powódka ponownie zwróciła się o obniżenie stawki pismem z dnia 24 lutego 2010 roku i po raz kolejny spotkała się z odmową.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy ustalił również, iż w budynku przy ul. (...) znajdują się 22 pokoje - 36 miejsc noclegowych. Obiekt ten wykorzystywany jest do celów działalności turystycznej, a działalność prowadzona jest sezonowo - od czerwca do sierpnia każdego roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 221 ust. 3 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 ze zm.). Spór pomiędzy stronami dotyczył dwóch kwestii o fundamentalnym dla rozstrzygnięcia sprawy znaczeniu. Pierwszą w nich stanowiła ocena, czy w świetle treści umowy z dnia 27 sierpnia 1997 roku, a w szczególności określonej w niej wysokości opłaty rocznej, powód może domagać się zmiany stawki w oparciu o wskazaną wyżej podstawę prawną. Sporna ponadto pozostawała również ocena samej możliwości dochodzenia ustalenia stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w postępowaniu sądowym na podstawie przepisu art. 189 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego użytkownik wieczysty może dochodzić przed sądem ustalenia wysokości opłaty rocznej, będącej istotnym elementem łączącego strony stosunku prawnego. Według stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu wyroku, nadmiernym zawężeniem byłoby stosowanie art. 189 k.p.c. jedynie w odniesieniu do żądania ustalenia istnienia lub nieistnienia samego stosunku prawnego, z wyłączeniem możliwości dochodzenia ustalenia jego istotnych elementów. Jako niebudzące żadnych wątpliwości Sąd Rejonowy uznał nadto, iż w ustaleniu 2% stawki opłaty rocznej powód posiada interes prawny, gdyż będzie to mieć znaczący wpływ na wielkość jego zobowiązań wobec pozwanej Gminy z tytułu użytkowania wieczystego.

W dalszej kolejności Sąd I instancji dokonał analizy zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Sądu usytuowanie przepisu art. 221 ustawy w dziale przepisów przejściowych w powiązaniu z jego treścią uprawnia do wnioskowania, że podmiot który otrzymał nieruchomość w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku mógł po wejściu w życie ustawy żądać ustalenia opłaty rocznej wyłącznie w sytuacji, gdy nie została wcześniej określona wysokość stawki lub nie został określony cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Dokonując wykładni przedmiotowego przepisu Sąd Rejonowy doszedł do konstatacji, iż jego treść wskazuje na oddzielne uregulowanie trzech odmiennych stanów faktycznych. Podkreślił przy tym, iż analizowana regulacja miała pierwotnie charakter przejściowy, a jej celem było dostosowanie dotychczasowych stawek do stawek wprowadzonych nową ustawą. Następnie jednak przepis ten utracił swoją pierwotną funkcję i stał się przepisem uniwersalnym,

z czego wypływają dwa wnioski. Pierwszy, że norma ta stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami na odpowiadającą stawce przewidzianej w tej ustawie. Drugi natomiast, że tym bardziej stanowi ona podstawę prawną także dla późniejszych zmian stawek wprowadzonych mocą ustawy. W obecnym brzmieniu przepis art. 221 ust. 1 stanowi, iż art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w wieczyste użytkowanie przed dniem 1 stycznia 1998 roku, z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3 %. Zmiany wysokości stawek dokonują przy tym właściwe organy, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Odrębna regulacja dotyczy natomiast stanów faktycznych, w których w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste strony nie określiły wysokości stawki opłaty rocznej (art. 221 ust. 2 ustawy) oraz sytuacji, gdy nie został w niej wskazany cel, na który nieruchomość została oddana (art. 221 ust. 3 ustawy). W konsekwencji Sąd Rejonowy stwierdził, iż obowiązek ustalenia stawek opłaty rocznej zgodnie z brzmieniem art. 72 ustawy dotyczy trzech rodzajów umów zawartych przed 1998 rokiem: w których stawka została w wysokości do 3% wartości nieruchomości, w których w ogóle nie wskazano wysokości opłaty oraz w których niezależnie od wysokości stawki nie wskazano celu oddania nieruchomości. Uznał nadto, iż na gruncie niniejszej sprawy ma miejsce trzecia ze wskazanych wyżej sytuacji.

Stwierdzając, iż strony procesu nie określiły w umowie celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, Sąd I instancji uznał, iż winna być ona ustalona w wysokości zgodnej z treścią art. 72 ustawy, z uwzględnieniem celu wynikającego ze sposobu korzystania z niej. Przyjmując na podstawie wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego, iż nieruchomość położona w M. przy ul. (...) wykorzystywana jest na cele turystyczne, Sąd ustalił, iż stawka opłaty rocznej winna wynosić 2% wartości nieruchomości.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Gmina M., zaskarżając wyrok Sądu I instancji w całości.

Pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz uznanie, iż stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) wynosi 5% oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za I instancję, ewentualnie - w przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zmiany orzeczenia - o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Ponadto, pozwana wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

1. błąd co do części ustaleń faktycznych, przyjętych przez Sąd Rejonowy za podstawę faktyczną wydanego w sprawie rozstrzygnięcia, będący konsekwencją przekroczenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 k.p.c., polegający m.in. na ustaleniu, iż w umowie strony nie określiły celu na który nieruchomość była oddana w użytkowanie wieczyste;

2. naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie przy rekonstrukcji złożonych przez strony oświadczeń woli pełnego kontekstu sytuacyjnego dotyczącego celu, na jaki nieruchomość miała być wykorzystywana oraz ustalenie, iż strony celu tego nie uzgodniły;
- art. 221 ust. 3 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwą wykładnię oraz błędne przyjęcie wysokości opłaty rocznej z pominięciem obligatoryjnego zastosowania dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej przez biegłego sądowego oraz niewłaściwe przyjęcie zmienionej stawki procentowej przy pominięciu, iż do jej zmiany wymagany jest odrębny tryb procedowania;

- art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach faktycznych sprawy i uznanie, że powodowi przysługiwało prawo do żądania zmiany wysokości stawki procentowej oraz że złożone w tej kwestii zeznania świadków potwierdzały zmianę sposobu korzystania z nieruchomości;
- art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości poprzez pominięcie, iż zgodnie z tym przepisem (obowiązującym w dniu podjęcia uchwały oraz zawarcia przez strony umowy) cel przeznaczenia gruntu, jako przeznaczony na działalność sportowo – turystyczną, był ustalony wolą stron;
- art. 32 Konstytucji poprzez naruszenie zasady równości stron postępowania i uznanie okoliczności, na której żadna ze stron nie podnosiła swych wyjaśnień i z której nie wywodziła swych wniosków;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, iż uprawnione było dochodzenie w oparciu o ten przepis zmiany stawki mimo, iż w sporze nie chodziło o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, lecz o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- art. 3 k.p.c. poprzez naruszenie zasady kontrydiktoryjności i oparcie orzeczenia na okoliczności, której żadna ze stron nie podnosiła, a tym samym naruszenie równości stron procesu poprzez przyjęcie, iż w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży strony nie określiły celu korzystania z nieruchomości;
- art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku w oparciu o dowód z opinii biegłego mimo, iż przekroczył on swojej opinii granice dowodu określone w postanowieniu Sądu;
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. przez ich wadliwe zastosowanie, pozwalające na przyjęcie, że ocena zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentów może zostać dokonana w sposób niepełny i wybiórczy;
- art. 361 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku biorąc pod uwagę błędnie ustalony w sprawie stan rzeczy;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie i pominięcie w uzasadnieniu faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej;
- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich wadliwe zastosowanie i przyjęcie, iż powód udowodnił, że cel wykorzystywania nieruchomości uległ zmianie;
- art. 321 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i ustalenie stawki w oparciu o okoliczność, której żadna ze stron nie podnosiła, a w szczególności na podstawie której powód nie opierał swych wyjaśnień poprzez przyjęcie, iż w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży strony nie określiły celu korzystania z nieruchomości.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała między innymi, iż zgodnie z uchwałą (...) w M. nr (...) z dnia 28 stycznia 1992 roku stawka procentowa dla nieruchomości przeznaczonych na działalność rekreacyjno - turystyczną ustalona została

w wysokości 5%, a przedmiotowa uchwała wydana została jeszcze pod rządami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Wskazała nadto, iż

w zawartej pomiędzy stronami umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powódka zobowiązała się do uiszczania opłaty rocznej stanowiącej równowartość 5% wartości działki. Okoliczności te potwierdzają w ocenie skarżącej, iż cel zawartej pomiędzy stronami umowy określony został jako turystyczno - rekreacyjny. Istotne znaczenie dla oceny poczynionych pomiędzy stronami ustaleń miał bowiem kontekst sytuacyjny towarzyszący zawarciu umowy

oraz dokonane pomiędzy nimi ustalenia. W związku z powyższym mimo, iż w umowie brak jest zwrotu "cel rekreacyjno - turystyczny" czy też "sportowo - turystyczny" nie oznacza to, iż celu tego strony nie określiły. W treści uzasadnienia apelacji podkreślono również, iż powódka nie podnosiła na żadnym etapie postępowania, iż cel ten nie był określony wolą stron czy też że uległ on zmianie.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, chociaż Sąd Okręgowy podziela dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów oraz akceptuje poczynione w oparciu o tę analizę ustalenia faktyczne w zakresie, w którym dotyczą one celu, w jakim przedmiotowa nieruchomość jest przez powódkę aktualnie wykorzystywana. Bezsprzecznie bowiem celem tym jest działalność turystyczna. Rację ma też Sąd I Instancji, że powódka mogła żądać ustalenia przez sąd wysokości stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w oparciu o dyspozycję art. 189 k.p.c. W myśl tego przepisu powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż dopuszczalne jest ustalenie na drodze sądowej wysokości stawki opłaty rocznej, stanowiącej essentialia negotii umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (art. 238 k.c.) w sytuacji gdy stawka nie została ustalona lub jest niezgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy. Jednak ocena zasadności zgłoszonego w pozwie żądania powinna doprowadzić Sąd do oddalenia powództwa.

U podstaw pozwu wniesionego przez powódkę leży zapatrywanie, iż określona w umowie z dnia 27 sierpnia 1997 roku stawka opłaty rocznej w wysokości 5% jest niezgodna z treścią art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z czym powinna ulec obniżeniu do poziomu 2%. W myśl bowiem wspomnianego przepisu wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, przy czym dla nieruchomości przeznaczonych na działalność turystyczną wynosi ona 2% ceny nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 ustawy. Umowa została zawarta przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 102, po. 651) , zatem ocena postanowień umowy powinna odbywać się poprzez analizę przepisów przejściowych, a jeżeli chodzi o wysokość opłaty rocznej przez treść przepisu art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl ust. 1 art. 221 przepisy art. 72 ust. 3 ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku, z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Ustęp 2 analizowanego przepisu stanowi, że 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 i art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Stosownie natomiast do ust. 3, jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji wskazał, iż podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 221 ust. 3 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uznając, że strony nie określiły w umowie celu, w jakim nieruchomość miała być przez nią wykorzystywana Sąd Rejonowy ustalił, iż stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, wykorzystywanej na cele turystyczne położonej przy ul. (...) w M. wynosi 2% ceny nieruchomości. Rację ma skarżąca, iż zarówno z treści wniesionego przez powódkę pozwu jak i z prezentowanego przez nią stanowiska w toczącym się procesie nie sposób wywnioskować, aby opierała swoje powództwo na okoliczności braku określenia w umowie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Co więcej, powódka wskazała w treści żądania, iż sposób korzystania z nieruchomości jest tożsamy z zawartym w umowie

(str. 4 pozwu). Okoliczność ta nie była sporna w toku procesu, zaś Sąd dokonując ustalenia co do braku celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste popełnił błąd.

W istocie, w treści aktu notarialnego strony nie określiły wprost celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nie oznacza to jednak, że cel nie wynika z umowy. Wręcz przeciwnie: przyjęta stawka procentowa opłaty rocznej, przedmiot umowy - zwłaszcza rodzaj budynku posadowionego na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste, zgodny zamiar stron umowy, rodzaj prowadzonej przez powódkę działalności wprost wskazują, że grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na działalność turystyczną.

Podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej w umowie była Uchwała (...) w M. nr (...) z dnia 28 stycznia 1992 roku, którą ustalono, iż stawka procentowa dla nieruchomości przeznaczonych na działalność rekreacyjno – turystyczną wynosi 5%. Taki procent przyjęto w umowie. Na podstawie tej samej umowy powódka stała się właścicielem znajdującego się na gruncie (...), co daje podstawę do przyjęcia, iż oczywistym dla stron było, iż nieruchomość wykorzystywana będzie w celach turystycznych. Przedmiotem działalności powódki Funduszu (...) jest i była organizacja wypoczynku, prowadzenie hoteli. Jasnym jest więc, że zarówno powódka jak i pozwana, zawierając dnia 27 sierpnia 1997r. umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste wielu gruntów i sprzedaży wielu ośrodków wypoczynkowych, obejmowały swym zamiarem cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wykorzystania gruntu było takie samo przed zawarciem umowy jak i po jej zawarciu. Wykorzystanie nie zmieniło się do chwili obecnej, co ustalił Sąd Rejonowy.

Skoro umowa określała cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste to jasnym jest, że ustalenie przez Sąd I instancji 2% stawki opłaty rocznej, na podstawie art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami było nieuzasadnione. Wskazać jednocześnie należy, iż do obniżenia stawki nie uprawniał również przepis art. 221 ust. 1 ustawy. Celem tej regulacji jest wprawdzie dostosowanie stawek ustalonych przed 1 stycznia 1998 roku do tych, które przewiduje przepis art. 72 ust. 3 ustawy, jednakże w wyniku nowelizacji z dnia 7 stycznia 2001 roku wyłączono z jego dyspozycji nieruchomości, dla których stawki procentowe opłaty rocznej ustalone zostały w wysokości powyżej 3%. Ustaloną w umowie stawkę opłaty rocznej w wysokości 5% wartości gruntu można byłoby zmienić tylko w jednym wypadku, gdyby nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, na tą okoliczność powódka nie powoływała się, a poza tym zmiana taka nie nastąpiła, gdyż nieruchomość, jak już ustalono, była i jest wykorzystywana na cele turystyczne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy, na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. w punkcie I wyroku zmienił, w punkcie 1.a zaskarżony wyrok, w ten sposób, że oddalił powództwo w całości. Zarzut naruszenia prawa materialnego, to jest przepisu art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i naruszenia prawa procesowego art. 233 k.p.c. doprowadził do zmiany zaskarżonego wyroku, zatem zbędne było poddawanie analizie pozostałych zarzutów apelacji.

O kosztach procesu oraz postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powódka przegrała proces i postępowanie apelacyjne w całości, zatem na podstawie powołanych przepisów obowiązana jest zwrócić pozwanej koszty postępowania.

Przed Sądem Rejonowym pozwana poniosła tylko koszty wynagrodzenia pełnomocnika, ustalone na podstawie § 6 pkt 5 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 z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) na kwotę 2400 złotych zasądzoną w punkcie 1.b wyroku. W postępowaniu apelacyjnym również pokryła wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone na podstawie zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia na kwotę 1200 oraz uiściła opłatę od apelacji w wysokości 1027 złotych, łącznie wydatkowała kwotę 2227 złotych, zasądzoną w punkcie 2 wyroku.