

Sygn. akt I ACa 932/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSO del. Elżbieta Bednarczuk
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A.- (...) - 93 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo akcyjnej z siedzibą w K.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1805/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 932/13

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 6 grudnia 2011 r. Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wypowiedział spółce z o.o. (...) - (...) w K. procentową opłaty rocznej należną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 17488 m kw., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynoszącą dotychczas 2% ceny nieruchomości, proponując od dnia 1 stycznia 2012 r. nową opłatę roczną wg stawki 3% ceny gruntu w wysokości 469.562,78 złotych. Spółka stała

się użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, nabywając prawo od (...) S.A. z siedzibą w W., która prowadziła na przedmiotowej nieruchomości działalność turystyczną - hotel. Spółka (...) nie prowadzi natomiast działalności turystycznej, wynajmuje lokale znajdujące się na parterze budynku, a na części nieruchomości jest parking. Doszło zatem do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Spółka (...) od wypowiedzenia stawki złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., wnosząc o ustalenie, że podwyższenie opłaty na kwotę 469.562,78 złotych jest niezasadne lub zasadne w innej wysokości. Zakwestionowała, spółka że doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Fakt, że w umowie z (...) spółka zobowiązała się do nieprowadzenia działalności hotelarskiej przez 10 lat, nie znaczy że doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Nieruchomość jest wykorzystywana dokładnie w taki sam sposób jak przed zawarciem umowy. Kolegium odwołanie oddaliło, uznając, że doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości, ponieważ wnioskodawca zobowiązał się do nieprowadzenia działalności hotelarskiej na przedmiotowej nieruchomości, zmianę tę uznał za trwałą.

Spółka złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 28 czerwca 2012 roku.

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że dotychczasowa stawka procentowa wynosząca 2 % ceny nieruchomości

obejmującej działki ewidencyjne nr (...) jedn. ewiden. Kraków Krowodrza objętej księgą wieczystą (...) zachowuje swą aktualność również od dnia 1 stycznia 2012 r.

Ustalił Sąd Okręgowy, że właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr (...) i nr (...) o łącznej powierzchni 17488 m kw, objętej księgą wieczystą (...) jest Skarb Państwa. Nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste spółce (...) S.A. Spółka prowadziła na nieruchomości hotel czyli działalność turystyczną, co uzasadniało ustalenie stawki na poziomie 2%. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem hotelu C. Umową z dnia 22 marca 2011 r. spółka (...) zbyła prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości na rzecz spółki (...) (...) Sp. z o. o. S.K.A. z siedzibą w K.. W umowie tej nabywca zobowiązał się, że na nabytej nieruchomości przez okres 10 lat nie będzie prowadził działalności hotelarskiej pod groźbą zapłaty kary umownej. Na części nieruchomości prowadzony jest parking, a niektóre z lokali na parterze budynku są wynajmowane.

Okolicznością sporną pomiędzy stronami było to, czy doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, co uzasadniałoby zmianę stawki procentowej.

W takim stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest podstawy do zmiany wysokości stawki procentowej.

Powołując art. 72 ust 1 oraz art.67 ustawy o gospodarce

nieruchomościami wskazał, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi między innymi: 2 % ceny za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną lub 3 % ceny za pozostałe nieruchomości gruntowe. Ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej uzależnionej od celu oddania nieruchomości w użytkowanie jest wiążące na przyszłość, a zmiana musi spełniać przesłanki przewidziane art. 73 ust. 2 u.g.n. - trwałej zmiany sposobu korzystania, powodującej zmianę celu. Procedurę zmiany stawki przewiduje art. 73 ust. 2 ustawy i dla jej zastosowania musi nastąpić, po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Nową stawkę określa się stosownie do zmienionego celu. Przy dokonywaniu stawki stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy. Wypowiedzenie stawki dokonane pismem z

dnia 6 grudnia 2011 r. spełnia wymogi formalne. Ponieważ powodowa spółka zakwestionowała zaproponowaną jej nową stawkę opłaty rocznej, zainicjowane zostało postępowanie sądowe, w toku którego Sąd zbadał czy spełnione zostały przesłanki warunkujące zmianę stawki.

Zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n. że stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do celu, na który wykorzystywana jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste. Przesłanką zmiany stawki jest trwała zmiana przeznaczenia gruntu. Przy ocenie, czy nastąpiła wskazana trwała zmiana, decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego. Literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium przy pomocy którego można przesądzić o tym, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. O tym czy nastąpiła zmiana celu na jaki przeznaczona jest nieruchomości przesądzają zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości jak i okoliczności faktyczne, a przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na dany cel. W orzecznictwie SN przyjmuje się także, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, następuje w wyniku decyzji o na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości lub poprzez ocenę stopienia intensyfikacji eksploatacji nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego. Decydujące znaczenie jednak ma zachowanie samego użytkownika wieczystego.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zaistniały przesłanki określone w art. 73 ust. 2 u.g.n., które uprawniałyby właściciela nieruchomości do zmiany zastosowanej uprzednio stawki procentowej. Wypowiedzenie stawki procentowej było przedwcześnie. Na nieruchomości tak bezpośrednio przez zawarciem umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, jak i po jej zawarciu działalność turystyczna poprzez świadczenie usług hotelowych nie była prowadzona, bowiem hotel był nieczynny. Również spółka (...) nieruchomości prowadziła parking i wynajmowała pomieszczenia na parterze budynku. Obecnie toczą się rozmowy pomiędzy użytkownikiem wieczystym, a Miastem w przedmiocie ustalenia zgodnej koncepcji zagospodarowania

nieruchomości. Wówczas dopiero możliwe będzie wszczęcie postępowań administracyjnych mających na celu np. uzyskanie pozwolenia na budowę i ocena czy nastąpiła zmiana celu na jaki nieruchomość została oddana w

użytkowanie wieczyste. W zależności od tego celu stawka może się kształtować różnie.

Podkreślił Sąd nadto, że zmiana sposobu korzystania musi mieć charakter trwały. Natomiast na dzień wypowiedzenia stawki powodowa spółka nie miała jeszcze sprecyzowanych planów co do przeznaczenia nieruchomości, można tylko powiedzieć, że na razie kontynuuje uprzednio prowadzoną działalność. Nie można więc wykluczyć kontynuowania działalności turystycznej w szerokim tego słowa znaczeniu. Sam fakt, że w umowie sprzedaży powódka zobowiązała się względem zbywcy że nie będzie prowadzić na nieruchomości działalności hotelarskiej nie jest wystarczający by uznać, że doszło do trwałej zmiany sposobu użytkowania. Zobowiązanie to nie stanowi generalnego zakazu podjęcia takiej działalności, złamanie go może natomiast prowadzić do odpowiedzialności finansowej. Samo postanowienie umowne nie jest wystarczające dla zmiany stawki procentowej. Również fakt prowadzenia parkingu nie uzasadnia zastosowania wyższej stawki. Dopiero bowiem, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, za garaż w budynku wielorodzinnym, wyodrębniony jako lokal użytkowy, płaci się 3 % opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Ostatecznie Sąd uznał, że nie zostały przesłanki z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadniające zmianę wysokości stawki procentowej. Należało więc ustalić, że dotychczasowa stawka pozostaje aktualna również od 1 stycznia 2012 r.

Apelację od wyroku złożył pozwany Skarb Państwa, zaskarżając go w całości.

Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 kpc przez pominięcie przytoczonych przez pełnomocnika powoda okoliczności faktycznych, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a jednocześnie nie były sporne między stronami, że strona powodowa nie zamierza prowadzić w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości działalności hotelarskiej, że planowany jest punkt informacyjny i punkt widokowy, ale nie ma jeszcze koncepcji zagospodarowania nieruchomości, że w budynku funkcjonuje wypożyczalnia samochodów, a w konsekwencji przez nie dokonanie wszechstronnej oceny materiału faktycznego sprawy i dokonanie wadliwych, bowiem niepełnych ustaleń faktycznych, naruszenie art. 233 § 1 kpc przez dokonanie wadliwej oceny materiału faktycznego sprawy, na skutek pominięcia okoliczności przytoczonych przez pełnomocnika powoda oraz

okoliczności wynikających z zawartej umowy sprzedaży, w konsekwencji przez poczynienie wadliwych ustaleń, że okoliczności sprawy nie pozwalają na przyjęcie, że powód nie będzie na spornej nieruchomości prowadził działalności hotelowej, w sytuacji gdy treść tej umowy i wyraźna deklaracja pełnomocnika powoda uprawniały do przeciwnych wniosków. Zarzucił też naruszenie art. 73 ust. 1 w zw. z art. 72 ust.3 pkt 5 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie

polegające na uznaniu, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, w konsekwencji że brak jest podstaw do dokonania zmiany stawki procentowej opłaty z 2% na 3%.

Wniósł pozwany o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje;

Apelacja strony pozwanej na uzasadnienie nie zasługuje.

Podstawową kwestią jaka wymaga rozstrzygnięcia w tej sprawie jest to czy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste. Tylko bowiem w przypadku zaistnienia takiej zmiany zachodziłyby podstawy do zmiany wysokości stawki procentowej.

Stan faktyczny sprawy w zasadzie jest niesporny. Nie ulega wątpliwości, że oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło na działalność turystyczną i poprzednik strony powodowej spółka (...) SA przez wiele lat taką działalność prowadziła, świadcząc na przedmiotowej nieruchomości usługi hotelowe. Powódka nabyła użytkowanie wieczyste gruntu w dniu 22 marca 2011 r. w umowie zobowiązała się, że przez 10 lat nieruchomość nie będzie wykorzystywana na cele hotelarskie. Po zamknięciu hotelu, na części nieruchomości prowadzony jest parking, wynajmowana jest też część pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku. Zlokalizowane są tam wypożyczalnia samochodów dla turystów, sklep z pamiątkami, bank, cukiernia.

W apelacji strona pozwana akcentowała naruszenie art. 233 § 1 kpc przez pominięcie okoliczności, że strona powodowa sama podała, że na przedmiotowej nieruchomości nie zamierza prowadzić działalności hotelarskiej. Wbrew zarzutom strony pozwanej do naruszenia tego przepisu nie doszło, Sąd wszystkie okoliczności, w tym wymienioną miał na uwadze przy ocenie czy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, tym bardziej, że okoliczność czy powódka będzie prowadziła hotel, czy też nie, dla tej oceny nie miała decydującego znaczenia. Nieuzasadniony jest też zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc. Uzasadnienie Sądu Okręgowego spełnia bowiem wszystkie wymogi określone w tym przepisie i jasno z niego wynikają zarówno ustalenia faktyczne, jak i przyczyny, dla których Sąd uznał brak podstaw do przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Przede wszystkim zaś przyczyną takiej oceny nie było ustalenie, że pozwana prowadzi, bądź zamierza prowadzić na nieruchomości działalność hotelarską.

Należy tylko zwrócić uwagę, że istotnie z zapisu umownego Sąd pierwszej instancji wyprowadził wniosek, że zawarte w umowie zobowiązanie nie stanowi generalnego zakazu podjęcia działalności hotelowej, a jedynie że jego złamanie prowadzi do odpowiedzialności finansowej i taka interpretacja tej

części umowy jest poprawna. Jednakże wydaje się, że strona powodowa pojęcie działalności turystycznej zawęża do prowadzenia działalności hotelarskiej, co z pewnością prawidłowe nie jest, bowiem działalność turystyczna to nie tylko prowadzenie hoteli.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. I tak np. w przypadku oddania nieruchomości gruntowych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową wynosi 1 % ceny, na działalność turystyczną 2% ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe 3% ceny (poza oddanymi na cele obronności i bezpieczeństwa, pod obiekty sakralne, na cele charytatywne, lecznicze, oświatowe, naukowe, badawczo - rozwojowe, rolne). Art. 73 ust. 2 ustawy reguluje natomiast kwestię opłaty rocznej w sytuacji kiedy zmienia się sposób korzystania z nieruchomości. Przewiduje zmianę stawki stosownie do zmienionego sposobu korzystania z nieruchomości powodującego zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana, stosowanie do tego nowego celu. Zmiana wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki w trybie art. 78 -

81 ustawy. Warunkiem zmiany stawki jest, by zmiana sposobu korzystania z nieruchomości była trwała.

O tym czy nastąpiła zmiana sposobu korzystania świadczy przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego. Decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, czy pozwoleniu na użytkowanie budynku mogą być tylko jednym z elementów, które ułatwiają tę ocenę, (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2009 r. I CSK 109/09, LEX nr 570111)

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu pierwszej instancji, że brak jest podstaw do zastosowania art. 73 ust. 2 ustawy, czyli do zmiany wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a przede wszystkim, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki było przedwczesne. Rzeczywiście na przedmiotowej nieruchomości przez szereg lat prowadzony był hotel. Poprzednik powódki poza tym na nieruchomości prowadził parking, a lokale na parterze budynku hotelowego były wynajmowane. Działalność hotelowa ustała jeszcze przed zmianą użytkownika wieczystego nieruchomości. Parking i wynajem pomieszczeń jest kontynuowany. Jaki będzie dalszy los przedmiotowej nieruchomości nie zostało przesądzone, a co więcej ustalenie koncepcji zagospodarowania nieruchomości odbywa się z udziałem użytkownika wieczystego i właściciela. Słusznie więc Sąd Okręgowy przyjął, że sposób korzystania z nieruchomości zostanie dopiero określony i wówczas będzie możliwe określenie czy cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste się zmienił. Nadmienić przy tym należy, iż to, że na nieruchomości, zgodnie z umową zawartą pomiędzy powódką, a (...) SA miałyby nie być prowadzona działalność hotelarska, nie jest równoznaczne, że nie będzie tam działalności turystycznej. Pojęcie działalności turystycznej jest bowiem szersze od pojęcia działalności hotelarskiej. Skoro nawet strona pozwana powołuje się na twierdzenia pełnomocnika powoda, że powód nie zamierza prowadzić działalności hotelarskiej, ale że planowany jest punkt informacyjny i punkt widokowy to już to samo nie może prowadzić do wniosku o zmianę sposobu

korzystania z nieruchomości i zmianie celu na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste. Nie przeczy to bowiem prowadzeniu działalności turystycznej. Również prowadzenie wypożyczalni samochodów z pewnością jest związane z turystyką. Zatem niezależnie od tego czy powód będzie prowadził działalność hotelarską czy też nie można powiedzieć, że nie będzie prowadził działalności turystycznej. I rzeczywiście w chwili wypowiedzenia dotychczasowej stawki brak było podstaw do przyjęcia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a wypowiedzenie z pewnością było przynajmniej przedwczesne.

Brak było zatem także podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.