

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Adamczyk SSO Agnieszka Skrzekut SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś (sprawozdawca)
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. i K. G. (1) wspólników spółki cywilnej Zakład (...) S.C. w P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o zmianę wysokości stawki procentowej i ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu, VII Zamiejscowy Wydział Cywilny

z siedzibą w Muszynie

z dnia 30 marca 2016 r., sygn. akt VII C 678/13

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że punktowi I. nadaje treść:**

„ zmienia na 2 % wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., obr. (...) S., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 1,3662 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Nowym Sączu X Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie począwszy od dnia 1 stycznia 2012r. i ustala, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynoszą: od 1 stycznia 2012r. – 17 052,90 zł (siedemnaście tysięcy, pięćdziesiąt dwa złote, 90/100) a od 1 stycznia 2013r. – 10 238,30 zł (dziesięć tysięcy, dwieście trzydzieści osiem złotych, 30/100),”

2. **w pozostałej części apelację oddala,**

3. **zasądza od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz powodów A. G. i K. G. (1) solidarnie kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 431/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30.03.2016r. (sygn. akt VII C 678/13) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie w sprawie z powództwa A. G. i K. G. (1)- współników Zakładu (...) s.c. w P. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. stanowiącej dz. ewid. nr (...) o pow. 1,3662 ha objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym A. G. i K. G. (1)- współników Zakładu (...) s.c. w P. w kwocie 15.357,50 zł, co stanowi 3 % wartości nieruchomości, obowiązującą od 1.01.2013r. (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), nakazał ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.556 zł tytułem kosztów sądowych (pkt III) i zniósł wzajemnie koszty postępowania między stronami (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w K. składającej się z dz. ewid. nr (...) obj. KW (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa. Powodowie nabyli to prawo od Zakładu Usług (...) Sp. z o.o. na podstawie umowy zawartej w dniu 10.12.1999r. Rep. A Nr (...). Nabycie wieczystego użytkowania nastąpiło w celu prowadzenia działalności gospodarczej w ramach firmy Zakład (...). Nabywając prawo wieczystego użytkowania działki powodowie przejęli po poprzednikach prawnych obowiązek uiszczania rocznej opłaty w wysokości 3% stawki liczonej od wartości gruntu. Powodowie nabyli od Zakładu Usług (...) Sp. z o.o. również sąsiednie działki, w tym budynek pensjonatu (...). Po nabyciu działki powodowie przez kilka lat nie prowadzili na niej żadnych inwestycji budowlanych. W 2007r. wybudowali na niej wiatę ogniskową, do której doprowadzili prąd i bieżącą wodę. W dniu 31.12.2007r. pomiędzy powodami a A. G., G. H. i K. G. (2) prowadzącymi działalność w formie spółki jawnej (...)z siedzibą w P. została zawarta umowa najmu części dz. ewid. nr (...) z przeznaczeniem na zagospodarowanie jej w zakresie rekreacyjno-wypoczynkowym (organizacja miejsca na ognisko i inne imprezy rekreacyjne) wraz z możliwością wynajmu miejsca osobom trzecim, w celach organizacji imprez rekreacyjnych. Dodatkowo wynajmujący oddał najemcy do używania pozostałą część działki w okresie sezonu letniego z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-sportowe. Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony i jest kontynuowana. Najemca korzysta z gruntu zgodnie z przeznaczeniem zawartym w umowie. Ok. 300 m⁽²⁾ dz. ewid. nr (...)wykorzystywana jest jako plac postojowy dla samochodów należących do Zakładu (...) s.c. oraz podręczny warsztat budowlany. Pozostała część nieruchomości nie jest użytkowana. Do dnia 25.04.2008r. część działki o pow. 0,0231 ha była wdzierżawiana jednostce budżetowej Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K. na potrzeby znajdującego się na niej zbiornika wodnego. Począwszy od 1.01.2010r. opłata roczna za wieczyste użytkowanie dz. ewid. nr (...) wynosi 25.579,35 zł. Została ona ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego w Muszynie z dnia 31.12.2010r., sygn. akt I C 79/09, zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 19.05.2011r., sygn. akt III Ca 208/11. W dniu 27.10.2011r. współnicy spółki cywilnej Zakładu (...) w P. zwrócili się do Starosty Powiatowego w N. z wnioskiem o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu Skarbu Państwa z 3% na 2%. Starosta (...) nie uwzględnił wniosku uznając, że nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu. Orzeczeniem z dnia 23.10.20103r. SKO w N. w sprawie (...)uwzględniło wniosek i orzekło o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 3% na 2% - obowiązującej od 1.01.2012r. W dniu 28.12.2012r. współnicy spółki cywilnej Zakładu (...) w P. zwrócili się do Starosty Powiatowego w N. z żądaniem obniżenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu podnosząc, iż wartość dz. ewid. nr (...)uległa znacznemu obniżeniu. Do wniosku załączyli operat szacunkowy wykonany na zlecenie wnioskodawców przez rzeczoznawcę majątkowego M. P.. W odpowiedzi na wniosek Starosta odmówił dokonania wnioskowanej aktualizacji opłaty rocznej. Orzeczeniem z dnia 4.11.2013r. SKO w N. w sprawie (...)uwzględniło wniosek skierowany przez Zakład (...) s.c. w P. i ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 5.620 zł obowiązującą od 1.01.2013r., co stanowi 2% wartości nieruchomości. Od obu orzeczeń SKO Starosta (...) złożył sprzeciwy, co skutkowało przekazaniem spraw do sądu. Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr(...)aktualna na dzień 1.01.2013r. wyniosła 511.915 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, powołując się na treść art. 80 ust. 3 u.g.n. i art. 72 ust. 3 u.g.n. stwierdził, że powodowie nabyli przedmiotową nieruchomości w 1999r. dla celów prowadzonej działalności gospodarczej, a ich poprzednik prawny miał obowiązek uiszczać opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 3%, co oznacza, że nieruchomości ta nie została oddana w wieczyste użytkowanie na cele turystyczne i zmiana stawki procentowej z 3% na 2% wymagałaby wykazania, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, czego w ocenie Sądu I instancji powodowie nie wykazali, w szczególności nie udowodnili, aby dz. ewid. nr (...)przez nich w całości lub w większej części wykorzystywana w sposób trwały w celach turystycznych. Za częściowo uzasadnione uznał natomiast Sąd Rejonowy żądanie polegające na dokonaniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania i powołując się na treść art. 77 ust. 3 u.g.n. ustalił opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w wysokości 15.357,50 zł, co stanowi 3% ustalonej wartości nieruchomości (511.915 zł) i obowiązuje od dnia 1.01.2013r.

O kosztach należnych Skarbowi Państwa Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. a o kosztach procesu pomiędzy stronami na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez ich wzajemne zniesienie.

Powyższy wyrok w zakresie pkt II zaskarżyli powodowie apelacją, w której zarzucili: 1) naruszenie art. 221 ust. 1 i 3 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n. przez ich niezastosowanie i oparcie wyrzeczenia na niewłaściwej podstawie prawnej; nierozpoznanie istoty sprawy; 2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 § 1 i art. 227 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i uznanie, że pomimo, iż przedmiotowa nieruchomości stanowi całość większego kompleksu składającego się z dz. ewid. nr (...) (na której posadowiony jest pensjonat) i dz. ewid. nr (...) (która stanowi zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe dla mieszkających w pensjonacie turystów, znajduje się na niej plac zabaw, boisko, wiata ogniskowa, ławki i ścieżki spacerowe), nie jest ona przeznaczona na działalność turystyczną; 3) błędą wykładnię art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 29.08.1997r. o usługach turystycznych i uznanie, że działalność prowadzona na przedmiotowej nieruchomości nie mieści się w pojęciu nieruchomości gruntowej wykorzystywanej na cele turystyczne, 4) wadliwe zastosowanie art. 73 ust. 2 u.g.n., oparcie wyroku na niewłaściwej podstawie prawnej i uznanie, że podstawą powództwa jest w/w przepis, podczas gdy obowiązkiem Sądu jest dokonanie subsumcji stanu faktycznego do właściwej normy prawnej, co stanowi zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez uwzględnienie powództwa i ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości przy zastosowaniu stawki w wysokości 2% wartości nieruchomości wynosi:- od 1.01.2012r. - 17.052,90 zł, - od 1.01.2013r. - 10.238,30 zł (uwzględniając treść rozstrzygnięcia z dnia 30.03.2016r. w zakresie pkt I sentencji), ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy. Powodowie wnieśli nadto o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję.

Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, albowiem zarzuty w niej zawarte są zasadne. Na wstępie należy stwierdzić, że w toku kontroli instancyjnej nie stwierdzono uchybień proceduralnych, skutkujących nieważnością postępowania a podlegających uwzględnieniu z urzędu. Jeśli chodzi o stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy, to w zasadzie jest on prawidłowy, gdyż wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ustalenia te jednakże nie są pełne i wymagają uzupełnienia o fakty istotne dla rozstrzygnięcia.

Działka ewidencyjna nr (...) powstała z połączenia działek o numerach : (...) o łącznej pow. 1,3852 ha. Prawo wieczystego użytkowania co do tych działek zostało nabyte z mocy prawa z dniem 5.12.1990r. przez osobę prawną

(...). Nabycie to zostało potwierdzone decyzją uwłaszczeniową Wojewody (...) z dnia 12 lipca 1994r. znak (...). W powołanej decyzji nie wykazano celu nabycia przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: wykaz zmian gruntowych k. 7 akt administracyjnych nr (...). badanie akt i dokumentów księgi wieczystej w opinii biegłej A. J. k. 91)

A. G. i K. G. (1) prowadzący firmę Zakład (...) spółka cywilna z siedzibą w M. zakupili działki (...) objęte KW nr (...) od Zakładu Usług (...) Spółki z o.o. z siedzibą K. aktem notarialnym z 10 grudnia 1999r. Przedmiotem umowy sprzedaży były także działki nr (...) objęte KW nr (...) i zabudowane budynkiem Ośrodka (...) przy ul. (...) murowanego, krytego blachą, trzykondygnacyjnego o pow. użytkowej 478 m³ i kubaturze 12724 m³. Działki (...) później utworzyły działkę ewidencyjną nr (...), przylegającą do działki nr (...). Wszystkie w/w działki w dacie zakupu przez powodów stanowiły jedną całość gospodarczą.

W związku z nabyciem w/w działek A. G. i K. G. (1) poszerzyli przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej firmy (...) o działalność określoną w rejestrze jako: miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, pozostałe, gdzie indziej niezaklasyfikowane, bary, stołówki, wynajem nieruchomości na własny rachunek. Celem nabycia obu wyżej opisanych nieruchomości było prowadzenie działalności związanej z turystyką. Powodowie liczyli na możliwość rozwoju tego rodzaju działalności. W chwili zakupu w/w nieruchomości otrzymali od poprzednika prawnego koncepcję ośrodka wypoczynkowo-hotelowego i sportowego. Zakład Usług (...) planował bowiem rozbudowę budynku wczasowego, realizację motelu, realizację małego pola namiotowego, realizację hali sportowej.

(dowód: zeznania A. G. k.147-148, koncepcja k. 35 i następne)

Po przejęciu nieruchomości przez spółkę (...) działki (...) stanowiły zaplecze rekreacyjne dla pensjonatu znajdującego się na działkach (...) i prowadzonego przez w/w spółkę do 2007r. W okresie letnim teren stanowiący obecnie działkę (...) był wykorzystywany pod przyczepy kempingowe, namioty i ścieżki spacerowe. W 2007r. na działce (...) powstała wiata ogniskowa, doprowadzono do niej bieżącą wodę i prąd.

(dowód: zeznania A. G. k. 147-148 oraz w aktach I C 79/09 k. 130-131, wykaz zmian gruntowych k. 7 akt administracyjnych nr (...), zaświadczenia o działalności gospodarczej powodów k. 32 i 33 akt I C 79/09, lista rodzajów działalności k. 38 akt administracyjnych (...).

W związku z potrzebą uzyskania środków finansowych na remont pensjonatu w 2007r. powstała spółka jawna(...)A. G., K. G. (1) i G. H.. (...) spółka cywilna (...) wniosła prawo własności działki (...) jako aport do spółki jawnej (...). Mimo formalnej zmiany właściciela działki (...) nie zmienił się sposób korzystania z w/w działki oraz z działki sąsiedniej nr (...).

Na działce (...) jest pensjonat prowadzony przez spółkę (...) a działka (...) stanowi zaplecze tego pensjonatu. W wiacie na działce (...) odbywają się imprezy plenerowe. Poza tym turyści korzystają z tej działki w okresie letnim w celach rekreacyjnych. Jedynie około 300 metrów kwadratowych działki nr (...) jest wykorzystywane w związku z działalnością budowlano- remontową spółki (...). Jest tam warsztat podręczny oraz miejsce postoju pojazdów.

Teren działki (...) w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta K. z 2012r. został przeznaczony po tereny zieleni (około 2 ary) tereny lasów (około 45 arów), tereny rolnicze (około 79 arów) i tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalnością usług (około 10 arów).

(dowód : opinia biegłej A. J. k. 83 i następne).

Zaprezentowane wyżej fakty wynikały z dokumentów zalegających w aktach niniejszej sprawy, w aktach sprawy o sygn. I C 79/09 oraz w aktach administracyjnych a także z zeznań A. G., których wiarygodność nie była kwestionowana i w związku z tym nie wymaga szczegółowej oceny. Istota sporu pomiędzy stronami dotyczyła nie faktów ale ich oceny w świetle obowiązujących przepisów prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego apelujący słusznie zarzucają, że Sąd Rejonowy błędnie oparł rozstrzygnięcie na treści art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n) i bezpodstawnie pominął regulację zawartą w art. 221 tej ustawy. U podstaw oceny prawnej Sądu pierwszej instancji legło zupełnie błędne założenie, że skoro poprzednik prawny powodów uiszczał opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 3 % to oznacza, że przedmiotowa nieruchomość nie została oddana w wieczyste użytkowanie na cele turystyczne i zmiana stawki procentowej z 3% na 2 % wymagałaby wykazania, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Wniosek, że przedmiotowe założenie było nieprawidłowe uzasadnia kilka argumentów. Po pierwsze niejednokrotnie w praktyce zdarzało się, że w momencie powstania użytkowania wieczystego nie określono jego celu np. gdy wieczyste użytkowanie powstało z mocy prawa. Po drugie do 21 września 2004r. przepisy o stawkach opłat rocznych za wieczyste użytkowanie (tj. art. 72 ust. 3 u.g.n.) nie przewidywały stawki 2 % za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną a stawka 3 % miała charakter stawki ogólnej mającej zastosowanie we wszystkich przypadkach innych niż wskazane w art. 72 ust.3 pkt 1- 4 u.g.n. Po trzecie art. 73 ust. 2 u.g.n. nie jest jedynym przepisem dotyczącym zmiany wysokości stawki opłaty rocznej. Oprócz możliwości zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie spowodowanej trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, ustawodawca przewidział bowiem również możliwość zmiany stawki przedmiotowej opłaty wynikającą ze zmiany przepisów, a konkretnie z wprowadzenia kolejnych wyjątków od stawki ogólnej w wysokości 3 %. W tym miejscu mowa o pominiętym przez Sąd Rejonowy przepisie art. 221 u.g.n., który stanowi, że przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., 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. 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. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. 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.

Jak przypomniał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 maja 2011r. sygn. akt I CSK 397/10 art. 221 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu stanowił, że przepisy art. 72 ust. 3 u.g.n. stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed wejściem w życie niniejszej ustawy i zobowiązywał właściwe organy do dokonania w terminie roku od wejścia w życie ustawy zmiany wysokości dotychczasowych stawek, przy zastosowaniu trybu określonego w art. 78-81 u.g.n. Był to więc typowy przepis przejściowy, mający na celu dostosowanie dotychczasowych stawek procentowych opłat rocznych do stawek wprowadzonych nową ustawą. Z dniem 15 lutego 2000 r. przepis ten uległ zmianie na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70). Obecnie stanowi on, że przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w wieczyste użytkowanie przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Stanowi on również, że zmiany stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. Najbardziej rzucająca się w oczy zmiana polegała na wyeliminowaniu terminu rocznego, w którym miały zostać dostosowane stawki dotychczasowe do stawek wprowadzonych nową ustawą. W ten sposób przepis ten utracił swoją pierwotną funkcję przepisu przejściowego, dostosowawczego, a stał się przepisem o charakterze uniwersalnym. Z tego płyną dwa wnioski. Pierwszy, że norma ta stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przez wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.). Drugi - przy zastosowaniu rozumowania a maiori ad minus - że tym bardziej stanowi on podstawę prawną także do późniejszych zmian stawek procentowych opłat rocznych wprowadzonych mocą ustawy.

Zgodnie z treścią art. 221 ust. 3 u.g.n. 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. Jak podnosi się w doktrynie i orzecznictwie przewidziane w art. 221 ust. 3 u.g.n. określenie „oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste” należy odnieść również do nabycia tego prawa z mocy ustawy. Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2007r w sprawie o sygn. I CSK 133/07 jeśli użytkowanie wieczyste powstało z mocy prawa i w konsekwencji nie został określony jego cel to, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. W takim przypadku sposób korzystania z nieruchomości ma znaczenie determinujące oznaczenie celu ustanowienia prawa i w efekcie także - stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste.

Przekładając powyższe na stan faktyczny niniejszej sprawy należy stwierdzić, że przejęcie przez powodów od poprzednika prawnego obowiązku płacenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej nie wynikało z celu, na który oddano nieruchomość w wieczyste użytkowanie (bo takowy nie został określony) lecz z faktu, że przed 22 września 2004r. przepisy prawa nie przewidywały niższej stawki dla nieruchomości wykorzystywanych na działalność turystyczną a stawka 3 % była stawka ogólną. Z chwilą wprowadzenia art. 72 ust. 3 pkt. 4a ustawy tj. z chwilą ustanowienia nowej stawki procentowej 2 % dla nieruchomości gruntowych na działalność turystyczną powodowie uzyskali roszczenie o obniżenie stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste działek, które w późniejszym czasie utworzyły działkę ewidencyjną nr (...). W dniu wejścia w życie w/w przepisu tj. w dniu 22 września 2004r. powodowie wykorzystywali teren stanowiący obecnie działkę (...) jako zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe ich pensjonatu wczasowego dla turystów znajdującego się na działkach (...) (obecnej działce (...)) i był to dominujący sposób korzystania z tej nieruchomości. Taki sposób korzystania z przedmiotowego terenu przejęli po swoim poprzedniku prawnym tj. Zakładzie Usług (...) Sp. z o.o. i taki sposób trwa do chwili obecnej, mimo zmiany właściciela działki (...). Należy bowiem podkreślić, że spółki (...) są powiązane osobowo i kapitałowo. Przyznany przez powodów fakt, że na trzech arach działki (...) stoi koparka i samochód oraz warsztat stanowiący przechowalnię drobnego sprzętu a więc przedmioty związane z branżą remontowo - budowlaną spółki (...) w ocenie Sądu Okręgowego nie wyklucza możliwości przyjęcia stawki 2%, ponieważ taki sposób korzystania z działki (...) dotyczy zaledwie 2 % jej ogólnej powierzchni a branża remontowo- budowlana nie wyczerpuje zakresu działalności gospodarczej spółki cywilnej (...). Jak wynika z ustaleń Sądu w związku z nabyciem działek od Zakładu Usług (...) spółka cywilna (...) poszerzyła zakres swojej działalności o usługi związane z obsługą turystów. O tym, jaki jest przedmiot działalności danej firmy, nie decyduje jej nazwa, lecz treść wpisów w ewidencji działalności gospodarczej. W związku z tym zapis w akcie notarialnym z dnia 10.12.1999r. o treści: „...nabycia dokonuje za pieniądze pochodzące z majątku odrębnego dla celów związanych z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą w ramach firmy Zakład (...) spółka cywilna z siedzibą M. P. nr (...)” nie należy interpretować jako nabycia dla celu prowadzenia działalności remontowo-budowlanej, lecz jako nabycie dla celu prowadzenia działalności gospodarczej przed w/w spółkę. Skoro działalność spółki (...) jest wielorodzajowa i polega również na świadczeniu usług dla turystów, to zacytowany wyżej zapis z umowy nabycia wieczystego użytkowania nie przesądza o sposobie korzystania z nieruchomości.

Istotne jest i to, że położenie działki nr (...), rodzaj użytków i jej aktualne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają dokonywanie istotnych zmian w jej obrębie a tym samym przesądzają o pozostawieniu tej działki w funkcjonalnym związku z pensjonatem prowadzonym na działce sąsiedniej. Sposób wykorzystywania zasadniczej powierzchni działki na potrzeby turystów (imprezy plenerowe, sport, rekreacja, grzybobranie, spacerowanie itp.) uzasadnia ocenę, że prawidłowa stawka opłaty rocznej winna być określona na poziomie 2 % .

Wyrażona powyżej ocena, że wysokość stawki opłaty rocznej determinuje zasadniczy tj. dominujący sposób wykorzystywania danej nieruchomości gruntowej ma uzasadnienie w stosowanym per analogiam przepisie art. 73 ust. 2 u.g.n., który stanowi, że jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. Art. 221 ust. 3 u.g.n. odwołujący się do sposobu korzystania z nieruchomości nie uregulował wprost zasad określenia stawki w sytuacji, gdy dana nieruchomość jest wykorzystywana w różny sposób tj. na różne cele a jak pokazuje przykład niniejszej sprawy wystąpienie takiej sytuacji jest możliwe. W przypadku działki ewid. nr (...) jej duża powierzchnia i zróżnicowanie rodzaju użytków a także zróżnicowanie przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego daje możliwość korzystania z działki w różnorodny sposób. Logika

i racjonalność nakazując taką interpretację przepisów, że o wysokości stawki decyduje zasadniczy i dominujący sposób wykorzystania danej nieruchomości, na podstawie którego określa się podstawowy cel wieczystego użytkowania.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 221 ust. 1 i 3 u.g.n. w związku z art. 73 ust.2 i art. 81 ust. 1 u.g.n. oraz na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1. sentencji. Zważywszy na ostateczny wynik sprawy I C 79/09 należy stwierdzić, że powodowie po raz pierwszy skutecznie zgłosili żądanie zmiany stawki procentowej w siedzibie Starosty (...) w czerwcu 2011r. i na zasadzie stosowanego odpowiednio art. 81 ust. 4 u.g.n. nowa stawka obowiązuje od 1 stycznia 2012r. Ostateczna wysokość opłaty rocznej wynika z zastosowania stawki 2% do wartości nieruchomości w poszczególnych okresach, która to wartość w postępowaniu apelacyjnym nie była już sporna.

W punkcie 2. orzeczono na zasadzie art. 385 k.p.c. i rozstrzygnięcie to dotyczy nieuwzględnionego przez Sąd Okręgowy żądania apelacji o zmianę zaskarżonego wyroku również w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu w pierwszej instancji. Niniejsza sprawa stanowiła połączenie dwóch postępowań tj. o zmianę stawki procentowej oraz o aktualizację opłaty (z uwagi na zmianę wartości nieruchomości) i w zakresie drugiego z w/w żądań roszczenie powodów zostało uwzględnione przez Sąd Rejonowy częściowo.

W punkcie 3. orzeczono na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. w związku z art. 108 §2 k.p.c. Apelacja powodów dotyczyła kwestii zmiany stawki procentowej i kosztów procesu i w zasadniczej części żądania apelacji zostały uwzględnione, co uzasadnia zasądzenie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego od strony pozwanej.

(...)

(...)