

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, rozpoznając sprawę z powództwa Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. o aktualizację stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ustalił, że do określenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy u. S. 17, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka Nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni 1000 m², dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...), znajduje od 1 stycznia 2014 r. zastosowanie stawka procentowa wynosząca 2 % wynikająca z art. 72 ust. 3 pkt. 4a) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.), a zatem opłata ta, poczynszy od dnia 1 stycznia 2014 r., wynosić będzie 7.800,00 zł, zaś rozstrzygnięcie o kosztach procesu pozostawił referendarzowi sądowemu, zastrzegając zastosowanie zasady odpowiedzialności za wynik postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka Nr (...) w obrębie P-30, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...). W dniu podpisania aktu notarialnego, na mocy którego powód nabył prawo użytkowania wieczystego, nieruchomość była zabudowana dwoma budynkami administracyjno-usługowymi, w których znajdowały się pomieszczenia zaadaptowane na dwa mieszkania, a opłata roczna została naliczona przy zastosowaniu stawki wynoszącej 3 % wartości nieruchomości. W chwili obecnej mieści się tam trzykondygnacyjny budynek o nazwie B. (...), w którym na dwóch wyższych kondygnacjach znajduje się 45 pokoi gościnnych i 8 łazienek, zaś na parterze recepcja hotelowa i restauracja; za budynkiem położony jest parking dla gości hotelowych. Budynek jest dostępny dla gości od 3 lat i przez cały ten czas jest użytkowany.

Decyzją z dnia 7 marca 2011 r. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej stwierdził w przedmiotowym obiekcie szereg nieprawidłowości w zakresie spełnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej, a w związku z tym decyzją Urzędu Miasta Ł. z dnia 22 marca 2011 r. wykreślono budynek z ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie.

Pismem z dnia 15 grudnia 2012 r. powód wystąpił o dokonanie aktualizacji stawki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste poprzez obniżenie jej do 2 % wartości nieruchomości z uwagi na prowadzone tam usługi hotelarskie, ale Prezydent Miasta Ł. odmówił temu żądaniu decyzją z dnia 28 sierpnia 2013 r. W dniu 10 września 2013 r. powód złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o stwierdzenie, że odmowa ta była nieuzasadniona, a SKO w Ł. orzeczeniem z dnia 4 listopada 2013 r. oddaliło wniosek. W czasie trwania tego postępowania na zlecenie powoda sporządzono ekspertyzę w celu ustalenia możliwych rozwiązań z zakresu ochrony przeciwpożarowej, a następnie postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2013 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił tę ekspertyzę pod względem konserwatorskim, zaś (...) Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej wyraził zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w sposób tam określony.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, stwierdzając, że w jego ocenie powód w istocie prowadzi na przedmiotowej nieruchomości działalność polegającą na świadczeniu usług turystycznych, co uzasadnia naliczanie opłat za użytkowanie wieczyste według stawki 2-procentowej, a tym samym uznać trzeba, iż doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.). Z powołaniem się na orzecznictwo zaznaczono, że przepis ten nie stawia przeszkód, aby dokonać weryfikacji zaistnienia powyższej przesłanki w oparciu o kryterium faktyczne, nie zaś o wpisy w odpowiednich rejestrach, przy jednoczesnym zbadaniu, czy odpowiedni stopień intensyfikacji przedsięwzięć użytkownika wskazuje na trwałą, a nie incydentalną czy sporadyczną, zmianę sposobu korzystania. W ocenie Sądu wykreślenie znajdującego się na nieruchomości budynku z ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie nie może mieć decydującego znaczenia, jeśli mimo tego usługi hotelarskie były i są tam świadczone; wykreślenie z ewidencji związane było z niespełnieniem wymogów ochrony pożarowej z uwagi na zabytkowy charakter budynku, jednak opracowane obecnie rozwiązania zastępcze uzyskały aprobatę (...) Komendanta

Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Ł.. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd powierzył w trybie art. 108 k.p.c. referendarzowi, przesądając o zasadzie odpowiedzialności pozwanego.

Wyrok ten zaskarżył w całości apelacją pozwany, żądając jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego. Rozstrzygnięciu Sądu meriti zarzucono naruszenie:

- art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że nastąpiła trwała zmiana korzystania z nieruchomości uzasadniająca przyjęcie preferencyjnej stawki procentowej opłaty rocznej;
- art. 72 ust. 3 pkt. 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) w związku z art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 196 ze zm.) poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że działalność turystyczna nie wpisana do stosownego rejestru korzysta z ochrony prawnej i nadal jest działalnością turystyczną podlegającą preferencyjnej stawce procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste;
- art. 71 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji pominięcie tego, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego wymaga obligatoryjnego zgłoszenia właściwemu organowi i winna być oceniana pod kątem skutków z nią związanych z uwzględnieniem tego przepisu;
- art. 189 k.p.c. w związku z art. 81 ust. 4 i 5 oraz art. 73 ust. 2 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że w sprawie o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej na skutek procedury zainicjowanej przez użytkownika wieczystego dopuszczalne jest objęcie kontrolą i ustalenie preferencyjnej stawki opłaty rocznej za późniejszy okres niż ten, który wynika wprost z przepisów powołanej ustawy;
- art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 81 ust. 4 i 5 oraz art. 73 ust. 2 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej na skutek procedury zainicjowanej przez użytkownika wieczystego ze skutkiem późniejszym niż wynika to wprost z żądania użytkownika w relacji z przepisami powołanej ustawy, a w konsekwencji orzeczenie ponad żądanie objęte niniejszym powództwem;
- art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przejawiające się w uznaniu, że postanowienie (...) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 13 sierpnia 2013 r. potwierdza usunięcie wcześniejszych nieprawidłowości z zakresu ochrony przeciwpożarowej stwierdzonych w ostatecznej decyzji z dnia 7 marca 2011 r., a w konsekwencji jest wyrazem akceptacji i pozytywnej opinii służb pożarowych co do spełnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej obiektu;
- art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nieuznanie za przyznane twierdzeń pozwanego o braku zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu w trybie przepisów prawa budowlanego, wobec niewypowiedzenia się przez powoda co do tej kwestii.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie, a na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 2 czerwca 2015 r. żądał także zasądzenia na jego rzecz od skarżącego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Stan faktyczny sprawy w przeważającej mierze został prawidłowo ustalony przez Sąd I instancji, wobec czego Sąd odwoławczy przyjmuje dokonane ustalenia – z niewielkimi uściśleniami omówionymi poniżej – za własne, co zwalnia z obowiązku czynienia ich na nowo we własnym zakresie.

W pewnej mierze można uznać za trafny zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przy ustalaniu przez Sąd I instancji faktów w oparciu o dowody z dokumentów w postaci decyzji Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 7 marca 2011 r. dotyczącej stwierdzenia nieprawidłowości w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości oraz postanowienia (...) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 13 sierpnia 2013 r. Bezprzedmiotowe są wywody zawarte w uzasadnieniu apelacji, a odnoszące się do związania Sądu pierwszą z tych decyzji i tym samym niemożności poczynienia ustaleń odmiennych. W tym zakresie Sąd w żadnej mierze nie uchybił regułom dowodowym, ponieważ trafnie ustalił, że na jej podstawie zakazano powodowi eksploatacji budynku, a żaden dowód – w tym także powołane postanowienie (...) Komendanta Wojewódzkiego (...) nie stał się podstawą ustaleń, że zakaz ten przestał obowiązywać i nie wiąże pozwanego; w żadnym też miejscu uzasadnienia wyroku Sąd nie stwierdza, że działalność hotelowa na przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona legalnie. Natomiast jeśli chodzi o postanowienie z dnia 13 sierpnia 2013 r., to stwierdzić trzeba, że przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd meriti na podstawie tego właśnie dowodu prawidłowo ustalił, że w ten sposób (...) Komendant Wojewódzki (...) wyraził zgodę na spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego w sposób tam określony, a więc – po dokonaniu odpowiednich przeróbek i adaptacji stanu istniejącego – w inny sposób niż określono to w przepisach techniczno-budowlanych – co zgodne jest z § 16 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121 z 2003 r., poz. 1137 ze zm.) w związku z § 2 ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690 ze zm.). Zgodzić się jednak trzeba, że w dalszej części uzasadnienia (w jednym z jego ostatnich akapitów) powołano się na wyjaśnienia strony powodowej o wykonaniu tychże rozwiązań zastępczych w sposób, który nie pozwala jednoznacznie stwierdzić, czy Sąd I instancji uważa te twierdzenia za odpowiadające rzeczywistości, a tym samym traktuje fakt doprowadzenia budynku do pożądanego stanu jako już rzeczywiście zaistniały i stanowiący element stanu faktycznego sprawy. Aby rozwiać te wątpliwości, zgodzić się trzeba ze skarżącym, że ani (...) Komendant Wojewódzki (...) ani też Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Ł. nie odnosili się do istniejącego stanu rzeczy w przedmiotowym obiekcie, ale do przedstawionej im ekspertyzy, i że brak jest w aktach dowodów, aby obecnie budynek na przedmiotowej nieruchomości spełniał już niezbędne wymogi bezpieczeństwa pożarowego.

Nie ma natomiast racji autor apelacji, powołując się na naruszenie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) w związku z odpowiednimi unormowaniami zawartymi w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 196 ze zm.) i ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.). Sąd odwoławczy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym o sposobie korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) decyduje faktyczny charakter tego korzystania, nie zaś spełnienie przez użytkownika wieczystego wymogów prawnych związanych z prowadzeniem działalności określonego typu. Fakt nieujawnienia działalności turystycznej powoda w odpowiednim rejestrze lub zmiany sposobu użytkowania budynku w celu prowadzenia tam hostelu bez wcześniejszego uzyskania odpowiedniej aprobującej działania inwestora decyzji administracyjnej nie mogą być okolicznościami wykluczającymi możliwość ustalenia, że doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Nie można przyjąć, że samo niespełnienie formalnego wymogu z art. 39 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 196 ze zm.) nakazuje Sądowi uznać, że prowadzenie od kilku lat hostelu na przedmiotowej nieruchomości nie jest działalnością turystyczną, ale działalnością jakiegoś innego rodzaju; to samo można powiedzieć o sytuacji, w której działalność taka jest prowadzona pomimo braku zezwolenia na tego rodzaju sposób użytkowania przedmiotowego obiektu.

Nie znaczy to, że okoliczności te nie mają żadnego znaczenia dla oceny zaistnienia przesłanki zasadności powództwa z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782), ponieważ

– aby mogła być mowa o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej – zmiana sposobu korzystania z nieruchomości musi mieć charakter trwały, co Sąd winien ocenić, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy. Zdaniem Sądu odwoławczego, dokonana na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego ocena tego kryterium wypadła prawidłowo. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę fakt, że powód działalność turystyczną na przedmiotowej nieruchomości prowadzi z powodzeniem od kilku lat, a w ostatnim czasie przedsięwziął działania zmierzające do ostatecznego usunięcia tych nieprawidłowości z zakresu ochrony przeciwpożarowej, które były przyczyną wykreślenia budynków z ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie. Choć podkreślić trzeba, że niezbędne adaptacje nie zostały dotąd wykonane, to jednak (...) Komendant Wojewódzki (...) wydał postanowienie, z którego jasno wynika, że – po ich wdrożeniu – obiekt będzie dostosowany do wymogów prawa w sposób pozwalający na ponowny wpis do odpowiedniego rejestru. Jeśli natomiast chodzi o kwestię zmiany sposobu użytkowania budynku, to niezgłoszenie tego faktu przez użytkownika we właściwym trybie organom nadzoru budowlanego, nie ma tu decydującego znaczenia, stąd nie można uznać, że podniesiony zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. w tym zakresie miałby wpływ na rozstrzygnięcie Sądu odwoławczego – choćby w istocie wyniki całej rozprawy pozwalały uznać powyższą okoliczność za przyznaną. Jak wskazał sam skarżący, przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Ł. toczy się aktualnie w tym przedmiocie postępowanie administracyjne, którego celem jest zalegalizowanie samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu. W jego toku należy przedłożyć dokumenty określone w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) – takie, jakie byłyby wymagane w przypadku spełnienia wymogu zgłoszenia budowlanego złożonego właściwemu organowi – i wówczas istniejący stan faktyczny uzgadniany jest z prawem po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej. Nakazanie przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania – na czym opiera swoje wywody autor apelacji – jest możliwe tylko wówczas, gdy zobowiązany nie wykonał w terminie nałożonych obowiązków lub mimo wstrzymania użytkowania budynku w dalszym ciągu kontynuował zmieniony sposób użytkowania (tak np. w wyroku WSA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2014 r., (...) SA/Bk 900/14, niepubl.). Zdaniem Sądu II instancji, zarówno fakt stałego i nieprzerwanego prowadzenia od kilku lat przez powoda hotelu na przedmiotowej nieruchomości – w czym, jak się wydaje, pomimo wydanego zakazu, żaden organ administracyjny mu dotąd nie przeszkadzał – jak i podjęte działania zmierzające do usunięcia istniejących uchybień obowiązującym przepisom prawa (co uprawnia do postawienia pozytywnej prognozy co do kontynuowania tam tego rodzaju działalności także i w przyszłości) pozwalają ocenić już jako trwałą zaistniałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika, a tym samym uznać, że prowadzi ona do zmiany celu, na który nieruchomość została oddana, co uzasadnia z kolei potraktowanie postawionego w apelacji zarzutu dotyczącego tej kwestii za chybiony. Jeśli jednak powód – wbrew postawionej prognozie opartej na okolicznościach istniejących w chwili zamknięcia rozprawy i rozpoczętym już działaniom zmierzającym do usunięcia nieprawidłowości – nie doprowadzi ostatecznie do pełnej zgodności istniejącego stanu faktycznego z wymogami prawa, to nie ma podstaw, by wątpić, że odpowiednie organy administracyjne wydadzą stosowne decyzje i wdrożą odpowiednie postępowanie – na ich podstawie, bądź też w oparciu o istniejącą już i ostateczną decyzję Komendanta Miejskiego (...) w Ł. z dnia 7 marca 2011 r. – celem rzeczywistego uniemożliwienia mu prowadzenia na nieruchomości działalności turystycznej. Przepisy prawa przewidują liczne instrumenty, które mogą być wykorzystane w tym celu, jak choćby np. art. 71a ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), czy też art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 196 ze zm.). Kiedy wskutek wydania i wykonania tego rodzaju decyzji na drodze egzekucji administracyjnej użytkownik wieczysty faktycznie zaprzestanie prowadzenia na nieruchomości działalności turystycznej, nie będzie przeszkód do odpowiedniego skorygowania stawki procentowej należnej opłaty w trybie art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) – wobec trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd odwoławczy nie zgadza się także z pozostałymi zarzutami apelacyjnymi. Nie może być mowy w rozpoznawanej sprawie o naruszeniu art. 189 k.p.c., ponieważ rozstrzygnięcie Sądu – mimo użytego w nim sformułowania – ma co do zasady charakter kształtujący prawo, nie zaś ustalający istnienie prawa bądź stosunku prawnego, chyba, że – co nie miało tu miejsca – zmiana opłaty związana jest z dokonaną przez samego ustawodawcę nowelizacją przepisów prawa dotyczących jej stawki procentowej (tak np. w wyroku SN z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 607/10, OSNC Nr 3 z 2012 r., poz. 36 lub w postanowieniu SN z dnia 10 kwietnia 2014 r., I CSK 408/13, niepubl.). Można zgodzić się ze skarżącym, że z art. 73 ust. 2 zd. II w związku z art. 81 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) wynika, iż jeśli sprawę o aktualizację stawki opłaty za użytkowanie wieczyste rozstrzygnięto wyrokiem Sądu, to należy odpowiednio stosować tu art. 81 ust. 4 tej ustawy nakazujący, aby nowa wysokość opłaty rocznej obowiązywała od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji, co w okolicznościach sprawy niniejszej oznacza dzień 1 stycznia 2013 r. Odpowiednie stosowanie tego unormowania nie oznacza jednak bezwzględnego związania Sądu tą datą, a jedynie tyle, że jest to data najwcześniejsza z możliwych. Data późniejsza może natomiast wynikać np. z zaistnienia materialnoprawnych przesłanek zmiany stawki, które niekiedy mogą wystąpić dopiero po złożeniu przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę stawki, co będzie podstawą przesunięcia daty początkowej obowiązywania nowej stawki na późniejszą chwilę, począwszy od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę (tak w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, niepubl.). Przyjąć więc trzeba, że Sąd ma co do zasady prawo uznać, że żądanie, którego zakres został określony w zastępującym pozew wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, iż odmowa zmiany wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona, jest zasadne tylko częściowo i ukształtować stosunek prawny między stronami w sposób odmienny od dotychczasowego, począwszy dopiero od daty późniejszej niż przewidziana z art. 73 ust. 2 zd. II w związku z art. 81 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782). Nie ulega jednak wątpliwości, że w takim wypadku Sąd powinien orzec także co do pozostałej części żądania, oddalając powództwo w części, w jakiej powód domagał się zmiany stawki od daty poprzedzającej tę, w której, zdaniem Sądu, wystąpiły przesłanki faktyczne do aktualizacji stawki i wymienionej w orzeczeniu jako początkowy moment obowiązywania zmienionej stawki. W rozpoznawanej sprawie takie orzeczenie nie zostało wydane; można tylko domniemywać, że Sąd I instancji mógł uznać omyłkowo, iż zakres jego orzekania określony jest ramami żądania wskazanymi w sprzeciwie od orzeczenia SKO w Ł., w którym to piśmie powodowa spółka domagała się obniżenia stawki opłaty dopiero od dnia 1 stycznia 2014 r. – podczas gdy w istocie jego kognicja zawierała się w granicach określonych zastępującym pozew wnioskiem do SKO o stwierdzenie, że odmowa zmiany wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona. Jednak równie dobrze Sąd mógł kierować się względami merytorycznymi, zaniedbując jedynie dać wyraz rozstrzygnięciu tej kwestii w sentencji wyroku. Innymi słowy mówiąc, stwierdzenie w zaskarżonym wyroku, iż obniżona opłata winna obowiązywać od daty późniejszej niż 1 stycznia 2013 r. nie oznacza, że Sąd orzekł o czymś innym niż było przedmiotem powództwa, naruszając w ten sposób art. 321 § 1 k.p.c., ale – że uwzględnił powództwo jedynie w części. Popelnione uchybienie polegające na orzeczeniu tylko co do części roszczeń objętych pozewem w żaden sposób nie narusza interesów skarżącego i nie mogłoby doprowadzić do uwzględnienia wniosków apelacji.

Wobec trafności rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd meriti i bezzasadności podniesionych w złożonym środku zaskarżenia zarzutów apelacja powoda zostaje oddalona w oparciu o art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 zd. I k.p.c., znosząc je wzajemnie i mając na uwadze, że apelacja strony przeciwnej również nie została uwzględniona, a strony poniosły zbliżone koszty obrony swych praw w związku z wniesieniem środka zaskarżenia przez przeciwnika procesowego.