

Sygn. akt III Ca 344/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2018r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

Protokolant: prot. sąd. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2018r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko Miastu i Gminie U. M.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny
z siedzibą w Muszynie

z dnia 22 stycznia 2018r., sygn. akt VII C 257/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 344/18

UZASADNIENIE

Powód J. T. wniósł sprzeciw od Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. z dnia 11 września 2017 r. sygn. (...) domagając się ustalenia, że począwszy od 1 stycznia 2017 r. stawka procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,2156 ha położonej w Z. obj. KW (...) wynosi 1%. W uzasadnieniu powód podał, że na podstawie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy U. M. dokonał rozbudowy budynku położonego na działce nr (...), który wcześniej stanowił pawilon handlowy, o pow. 226,22 m² o część mieszkalną. Po dokonanej rozbudowie ogólna powierzchnia tego budynku wynosi 680,5 m², z tego 226,22 m² to lokale użytkowe (w tym część o pow. 148 m² wykorzystywana na cele handlowe i 78,22 m² na cele garażowe) a

400,2 m² to lokale mieszkalne. Pozostała powierzchnia 54,08 m² to klatki schodowe i komunikacja. Zdaniem powoda nastąpiła zmiana sposobu wykorzystywania działki na cele mieszkaniowe po rozbudowie, a zatem opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 1%.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Miasto i Gmina U. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że pomieszczenia mieszkalne w budynku usytuowanym na działce nr (...) w znacznej części przeznaczone są pod wynajem w ramach działalności gospodarczej powoda. W związku z powyższym brak jest podstaw do zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gdyż w dalszym ciągu budynek w przeważającym stopniu wykorzystywany jest na cele usługowe.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VII Zamiejscowy wydział Cywilny z siedzibą w M. ustalił (pkt. I), że wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...) o pow. 0,2156 ha położoną w Z. obj. KW (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2017 r. wynosi 1% oraz zasądził (pkt. II) od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 067 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż aktem notarialnym, tj. umową sprzedaży z dnia 08 lutego 1985 r. Rep. A. Nr (...) powód nabył od syndyka masy upadłości Gminnej Spółdzielni (...) w M. użytkowanie wieczyste działki nr (...) oraz własność stanowiącego odrębną nieruchomość, usytuowanego na niej budynku mieszkalnego murowanego parterowego o funkcji handlowej wraz z instalacjami i urządzeniami z budynkiem związanymi. Właściciel nieruchomości

Strona pozwana Miasto i Gmina U. M. ustaliła stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 0.2156 ha, obj. KW nr (...). w wysokości 3% wartość nieruchomości.

Na podstawie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy U. z dnia 5 maja 1997 r. znak (...) o pozwoleniu na budowę zmienionej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy U. M. z dnia 5 maja 1999 r. znak (...) powód dokonał rozbudowy budynku położonego na działce nr (...), który wcześniej stanowił pawilon handlowy o pow. 226,22 m⁽²⁾.

Po dokonanej rozbudowie całkowita powierzchnia budynku wynosiła 680,50 m². Z tego 226,22 m² to lokale użytkowe wykorzystywane na cele handlowe (148 m² przeznaczone na sklep) i cele garażowe (78,22 m²). W budynku tym 400 m² stanowią lokale mieszkalne zaś pozostała powierzchnia 54,08 m² to klatki schodowe i komunikacja.

Lokale mieszkalne o pow. 400 m² zostały podzielone w ten sposób, że mieszkanie na parterze o pow. 130 m² zajmuje powód wraz z rodziną, a pozostałe 279 m² lokali mieszkalnych powód wynajmuje w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Lokale te nie zostały wyodrębnione niemniej spełniają przesłankę samodzielności.

Oświadczeniem pisemnym z dnia 09 listopada 2016 r. Burmistrz Miasta i Gminy U. M. wypowiedział powodowi opłatę roczną w dotychczasowej wysokości 3 303,21 zł i zaoferował przyjęcie opłaty w nowej wysokości 7 186,59 zł, tj. 3% ceny gruntu (zgodnie z celem na jaki nieruchomość jest wykorzystywana), przy czym opłata za 2017 r wynosi 6 606,42 zł, , opłata za 2018 r wynosi 6 896,50 zł, a opłata za 2019 r wynosi 7 186,59 zł.

Pismem z dnia 22 listopada 2016 r. powód zwrócił się do strony pozwanej o dokonanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,2156 ha, obj. KW nr (...). Pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. strona pozwana odmówiła uwzględnienia wniosku wskazując, że lokale mieszkalne przeznaczone są na prowadzone działalności gospodarczej zatem stawka opłaty rocznej winna wynosić 3%. Następnie powód zwrócił się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o uznanie, że odmowa strony pozwanej była niezasadna. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. orzeczeniem z dnia 11 września 2017 r. znak (...) oddaliło wniosek powoda o zmianę stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonych dokumentów, oraz przeprowadzonych dowodów osobowych, w tym twierdzeń stron. Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne z uwagi na okoliczność, że stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone (art. 244 k.p.c.) oraz tego, że osoby, które je podpisały złożyły zawarte w nich oświadczenia (art. 245 k.p.c.). Korzystają one z domniemania autentyczności i prawdziwości. Zeznania powoda J. T. Sąd ocenił jako wiarygodne gdyż były one jasne, stanowcze i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód zasadnie domagał się ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie 1% wskazując, że po dokonaniu rozbudowy nieruchomości w przeważającym stopniu (58%) ma charakter mieszkaniowy.

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest bowiem uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny (art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

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. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu (art. 73 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Powód otrzymał w użytkowanie wieczyste nieruchomość, która stanowiła pierwotnie lokal handlowy. Po dokonanej rozbudowie całkowita powierzchnia budynku wynosi 680,50 m². Z tego lokale mieszkalne stanowią pow. 400 m². Powód wraz z rodziną zajmuje lokal mieszkalny o pow. 130 m² zaś pozostała pow. wynosząca 279 m² wynajmowana jest lokatorom w związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Natomiast powierzchnia 226,22 m² to lokale użytkowe wykorzystywane na cele handlowe.

W ocenie Sądu Rejonowego po rozbudowie budynku nastąpiła zatem trwała zmiana w sposobie korzystania z nieruchomości, gdyż w przeważającym stopniu wykorzystywana jest on na cele mieszkaniowe. W tym zakresie Sąd Rejonowy powołał się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt IV CSK 333/11, iż przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeden, tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie.

Zdaniem Sądu Rejonowego budynek uważany jest za mieszkalny gdy przynajmniej połowa jego całkowitej powierzchni jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, co wynika z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz.U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.).

Tym samym Sąd Rejonowy ocenił, iż strona pozwana błędnie wywodzi, że cel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie uległ zmianie, gdyż dobudowane lokale mieszkalne wraz z powierzchnią usługową w dalszym ciągu służą powodowi do prowadzenia działalności gospodarczej.

Obecnie powód w przeważającym stopniu korzysta zaś z nieruchomości w ten sposób, że używa jej jako lokalu mieszkalnego natomiast przed rozbudową korzystanie z lokalu w przeważającym stopniu polegało na prowadzeniu pawilonu handlowego. Elementem wspólnym korzystania z powierzchni handlowej i mieszkaniowej niewątpliwie jest zysk. Nadto lokale te są wykorzystywane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Niemniej sposób używania

tych powierzchni z punktu widzenia przeznaczenia jest różny co przesądza o zmianie celu nieruchomości z handlowego na mieszkaniowy.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany (k. 45-50), który zaskarżył wyrok w całości.

Wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości, za przyznaniem kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie norm prawa procesowego mające istotny i bezpośredni wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak szczegółowego odniesienia się do okoliczności faktycznych sprawy oraz przeprowadzonych dowodów, a w konsekwencji nie wyjaśnienie podstawy merytorycznej powództwa, wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, polegających na stwierdzeniu, że zarówno pod względem formalnym jak i w kontekście faktycznych działań podejmowanych przez powoda ujawniły się nowe okoliczności świadczące o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, tj. na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w sytuacji, gdy z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że taka zmiana nie nastąpiła, a także nie wzięcie pod uwagę stanu sprawy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości w chwili orzekania uległ zmianie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,

2. błąd w ustaleniach faktycznych:

a. w zakresie przyjęcia, że zebrany materiał dowodowy dostarcza podstawy do ustalenia, że zachodzą wszelkie podstawy do zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji, gdy kierując się logiką i doświadczeniem życiowym, trudno jest przyjąć, że korzystanie przez powoda z nieruchomości w celach zarobkowych stanowi wykorzystywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe,

b. sprzeczność istotnych ustaleń z zebrany materiał dowodowy mająca wpływ na treść rozstrzygnięcia, gdyż przeważająca część nieruchomości jest wykorzystywana zarobkowo przez powoda, poprzez wynajmowanie pomieszczeń osobom trzecim, w tym powiązany majątkowo i rodzinnie z powodem,

3. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w wyniku błędnej wykładni polegającej na przyjęciu, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i zasadności powództwa, podczas gdy do takiej trwałej zmiany rzeczywiście nie doszło, a nieruchomość nadal jest wykorzystywana przez powoda do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z wpisem w (...).Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi” co w konsekwencji prowadziło do niewłaściwego zastosowania ww. przepisu i przyjęcia że stawka określona celem wskazanym w umowie powinna wynosić 1 % w miejsce dotychczasowej 3 %,

b. art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że budynek wykorzystywany w celach zarobkowych przez powoda stanowi nieruchomość o celu i przeznaczeniu mieszkaniowym, a tym samym obowiązuje stawka opłaty rocznej w wysokości 1 %, podczas gdy nieruchomość ta wypełnia dyspozycję art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a stawka opłaty rocznej winna wynosić 3 %.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podkreślił, iż dotychczasowa stawka opłaty rocznej (3 %) jest prawidłowa, a zmiana wysokości kwotowej opłaty była podyktowana jedynie wzrostem wartości nieruchomości, co potwierdził operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego oraz dyspozycjami przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie powód pismem z dnia 22 listopada 2016 r. wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy U. M. o zmianę przeznaczenia nieruchomości, ale decyzją z dnia 09 stycznia 2017 r. odmówiono powodowi zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, gdyż w wyniku nadbudowy pawilonu handlowego o część mieszkalną powstały lokale mieszkalne w większej mierze wynajmowane przez powoda lokatorom. Z ogólnej powierzchni budynku 680,50 m², lokale mieszkalne stanowią pow. 400 m², z czego powód wraz z rodziną zajmuje lokal mieszkalny o pow. 130 m² zaś pozostała pow. wynosząca 279 m² wynajmowana jest lokatorom w związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Powód nie wykazał zatem, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i dlatego brak jest podstaw do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Powód bowiem cały czas prowadzi na nieruchomości działalność gospodarczą, początkowo związaną z usługami handlowymi a obecnie z wynajmem lokali mieszkalnych.

W odpowiedzi na apelację (k.57-58) powód wniósł o jej oddalenie, za przyznaniem na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Zdaniem powoda nietrafny jest zarzut, iż nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż do takiej zmiany dochodzi już z chwilą wznoszenia budynku zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Stawka z art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami może być stosowana tylko wtedy, gdy nie zachodzą podstawy do ustalenia stawki według dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt. 1-4. Nadto, gdyby ustawodawca zamierzał wiązać wysokość stawki opłaty rocznej z prowadzeniem działalności gospodarczej, to w art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdował by się zapis, że stawka 1 % nie dotyczy nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe w ramach działalności gospodarczej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest niezasadna a podniesione w niej zarzuty nie są trafne.

Podnieść trzeba na wstępie, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku, gdyż Sąd Rejonowy nie dopuścił się uchybień, które Sąd Okręgowy bierze pod rozwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy postępowanie przeprowadził prawidłowo i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne bez konieczności ich ponownego przytaczania (por. wyrok SN z 9 marca 2006 r., sygn. akt I CSK 147/05, publ. LEX nr 190753).

Nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 k.p.c.

Sąd I instancji nie uchybił bowiem zasadom prawidłowej oceny dowodów i nie przekroczył granic swobodnej oceny.

Wbrew zarzutom apelacji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób jasny i przekonujący Sąd Rejonowy wskazał jakim dowodom dał wiarę oraz na podstawie jakich dowodów poczynił poszczególne ustalenia faktyczne. Ocena dowodów przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy jest trafna.

Sąd Okręgowy ocenę tą w całości podziela.

Godzi się zauważyć w tym miejscu, iż podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia jest rozstrzygnięcie kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak: wyrok SN z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, publ. LEX nr 1635264).

Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające subiektywne przekonanie

strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak: orzeczenia SN: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, Nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, publ. OSNC 2000, Nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, publ. LEX nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, publ. LEX nr 56096).

Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia (tak: wyrok SN z dnia 24 października 2003 r., II CK 75/02).

Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, publ. LEX nr 53136). Stwierdzić także należy, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906).

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy nie pominął żadnych dowodów, które mają wpływ na ustalenie podstawy faktycznej wyroku, a okoliczności stanu faktycznego sprawy były w zasadzie pomiędzy stronami bezsporne.

Aby skutecznie zarzucić przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, czyli naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Stanowisko takie zawarł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia z 18 stycznia 2002 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I CKN 132/01 (Lex nr 53144).

W tym kontekście oceniając niezasadny jest też zarzut błędnych ustaleń faktycznych.

W apelacji skarżący nie zaprezentował żadnych argumentów jurystycznych, logicznych, czy wynikających z doświadczenia życiowego, w wyniku których możliwe byłoby podważenie kluczowych dla sprawy ustaleń faktycznych Sądu I instancji.

Nie wskazano przy tym jakiegokolwiek przyczyny dyskwalifikującej postępowanie dowodowe Sądu Rejonowego. Samo zaś twierdzenie strony o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest wystarczające (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt I ACa 445/12, publ. LEX nr 1223454).

Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych jest zasadny wtedy, gdy sąd ustalił stan faktyczny w oderwaniu od zgromadzonych dowodów (tzw. błąd braku), jak i wtedy, gdy podstawą ustaleń faktycznych uczyniono wprawdzie wszystkie ujawnione w toku rozprawy dowody, lecz dokonano ich nieprawidłowej oceny z punktu widzenia zasad logiki, wskazań wiedzy czy doświadczenia życiowego (tzw. błąd dowolności).

Zarzut ten jest zatem z istoty rzeczy powiązany z zarzutem naruszenia przepisów postępowania. Istotnym jest bowiem podczas formułowania zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych wskazanie konkretnych uchybień Sądu pierwszej instancji, albowiem rzeczą skarżącego nie jest przedstawienie własnej wersji wydarzeń, lecz wykazanie, iż to Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił fakty z punktu widzenia swobodnej oceny dowodów. Błąd w ustaleniach faktycznych jest skutkiem naruszenia przepisów postępowania, gdyż przeprowadzenie postępowania zgodnie ze wszystkimi zasadami i regułami procesu prowadzi do poprawnych (z punktu widzenia procesowego) ustaleń faktycznych.

Takich uchybień zaś w postępowaniu Sądu pierwszej instancji pozwany nie zdołał skutecznie wykazać.

W konsekwencji niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 316 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem sąd wydaje wyrok, biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stan rzeczy brany pod uwagę przez sąd przy wydaniu wyroku obejmuje podstawę faktyczną i podstawę prawną wyroku (tak: wyroki SN z dnia 13 marca 1997 r., II CKN 70/96, publ. OSNC 1997, nr 8, poz. 113, z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, publ. LEX nr 192012).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie pozwala na przyjęcie trafności podniesionego zarzutu.

Sąd Rejonowy – jak już wyżej podkreślono - oceniając dowody przeprowadził logiczną argumentację, zaś apelujący w żadnym zakresie nie wykazał luk lub nieścisłości w tym rozumowaniu. Sąd Rejonowy w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważył cały materiał dowodowy, dokonał wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odniósł je do pozostałego materiału dowodowego.

Poprawność rozumowania Sądu I instancji jest jednocześnie możliwa do skontrolowania w ramach niniejszej apelacji.

Podkreślić trzeba w tym miejscu także, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (tak: wyrok SN z dnia 18 czerwca 2010 r. V CSK 448/09, publ. LEX nr 677914). Związanie to oznacza, że Sąd Okręgowy nie bada obecnie i nie rozważa wszystkich możliwych i hipotetycznych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez Sąd Rejonowy.

Niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego, tj. art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 121).

Apelację można oprzeć na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe jego zastosowanie.

Naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię polega na wadliwym określeniu treści norm prawnych wynikających z przepisów prawa materialnego, natomiast naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie może mieć postać błędnej subsumcji.

Wadliwa subsumcja wyraża się w niezgodności między ustalonym stanem faktycznym a hipotezą zastosowanej normy prawnej, na błędnym przyjęciu czy zaprzeczeniu związku zachodzącego między faktem ustalonym w procesie a normą prawną (zob. wyrok SN z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, publ. LEX nr 78365; wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813). W doktrynie na ogół przyjmuje się, że naruszenie prawa przez jego niewłaściwe zastosowanie może być również efektem oparcia się na normie prawnej nieistniejącej lub przyjęcia, że nie istnieje norma obowiązująca (tzw. pogwałcenie prawa w ścisłym znaczeniu). Można jednak spotkać pogląd traktujący tę ostatnią wadliwość jako naruszenie prawa przez jego błędną wykładnię.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97, publ. OSNC 1997/9/128). Oceniając zasadność podstawy apelacyjnej naruszenia prawa materialnego, należy opierać się jedynie na stanie faktycznym, który stał się podstawą zaskarżonego wyroku (zob. wyrok SN z dnia 11 grudnia 2002 r., I CKN 1315/00, LEX nr 75349). W szczególności nie można skutecznie dowodzić błędu w subsumcji przez kwestionowanie prawidłowości dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych (zob. wyrok SN z dnia 20 grudnia 2001 r., V CKN 510/00, LEX nr 53098).

W ocenie Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym niniejszą apelację Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n).

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest zaś - w myśl art. 72 ust. 3 u.g.n. - uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe - 1% ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny. Jeżeli zaś nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się - jak stanowi art. 73 ust. 1 u.g.n. - dla celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

Z bezspornych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż po nabyciu przez powoda aktem notarialnym, tj. umową sprzedaży z dnia 08 lutego 1995 r. Rep. (...) użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz własności stanowiącego odrębną nieruchomość, usytuowanego na niej budynku mieszkalnego murowanego parterowego o funkcji handlowej wraz z instalacjami i urządzeniami z budynkiem związanymi oraz po ustaleniu przez stronę pozwaną stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 0.2156 ha, obj. KW nr (...) w wysokości 3% wartość nieruchomości, powód na podstawie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy U. z dnia 5 maja 1997 r. znak (...) o pozwoleniu na budowę zmienionej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy U. M. z dnia 5 maja 1999 r. znak (...) dokonał rozbudowy budynku położonego na działce nr (...), który wcześniej stanowił pawilon handlowy o pow. 226,22 m⁽²⁾. Po dokonanej rozbudowie całkowita powierzchnia budynku wynosiła 680,50 m⁽²⁾. Z tego 226,22 m⁽²⁾ to lokale użytkowe wykorzystywane na cele handlowe (148 m⁽²⁾ przeznaczone na sklep) i cele garażowe (78,22 m⁽²⁾). W budynku tym 400 m⁽²⁾ stanowią lokale mieszkalne zaś pozostała powierzchnia 54,08 m⁽²⁾ to klatki schodowe i komunikacja.

Lokale mieszkalne o pow. 400 m² zostały podzielone w ten sposób, że mieszkanie na parterze o pow. 130 m² zajmuje powód wraz z rodziną, a pozostałe 279 m² lokali mieszkalnych powód wynajmuje w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Lokale te nie zostały wyodrębnione, niemniej spełniają przesłankę samodzielności.

Wprawdzie oświadczeniem pisemnym z dnia 09 listopada 2016 r. Burmistrz Miasta i Gminy U. M. – w oparciu o operat szacunkowy A. J. (k. 21-46 akt SKO – (...)) wypowiedział powodowi opłatę roczną w dotychczasowej wysokości 3303,21 zł i zaoferował przyjęcie opłaty w nowej wysokości 7186,59 zł, tj. 3% ceny gruntu, ale pismem z dnia 22 listopada 2016 r. (k. 48 akt SKO – (...)) powód zwrócił się do pozwanej o dokonanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. (k. 67 akt SKO – (...)) pozwana odmówiła uwzględnienia wniosku wskazując, że lokale mieszkalne przeznaczone są na prowadzenie działalności gospodarczej, zatem stawka opłaty rocznej winna wynosić 3%. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. orzeczeniem z dnia 11 września 2017 r. znak (...) oddaliło wniosek powoda o zmianę stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste uznając, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego prawidłowo Sąd Rejonowy nie zgodził się z tą interpretacją.

Przepis art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazuje, iż jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 tej ustawy.

Zgodzić trzeba się z poglądem, iż ustalenie, czy rzeczywiście nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, niekiedy może być trudne.

Pojęcie "trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości" nie zostało bowiem zdefiniowane przez ustawodawcę na użytek instytucji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Jest więc pojęciem nieostrym, które powinno być interpretowane w sposób elastyczny z uwzględnieniem okoliczności faktycznych danej sprawy.

Wynika to z różnorodności mogących wystąpić sytuacji, których przewidzenie i objęcie ich obiektywnymi ramami w postaci jednolitego kryterium byłoby utrudnione. Nie jest więc możliwe wypracowanie jednego uniwersalnego, a zarazem sztywnego kryterium dla oceny zaistnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie można opierać się wyłącznie na kryteriach formalnych, takich jak treść odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych w postaci pozwolenia na budowę, czy na użytkowanie budynku po zakończeniu budowy, względnie tylko na kryteriach faktycznych, jak np. przystąpienie do budowy, czy określony stopień zaawansowania prac budowlanych, bowiem w świetle przepisów ustawy - Prawo budowlane oczywistym jest, że nawet faktyczne zakończenie budowy budynku wielomieszkaniowego, nie będzie mogło zostać zakwalifikowane jako trwała zmiana w rozumieniu tego przepisu, o ile wcześniej inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Co istotne, ustawodawca nie uzależnił przyjęcia tej przesłanki od wydania przez odpowiedni organ ostatecznej decyzji administracyjnej, czy orzeczenia sądowego potwierdzających fakt trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (tak: wyrok SN z 18 października 2017 r. II CSK 798/16 publ. LEX nr 2407822).

Sąd Najwyższy w wyroku z 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, (publ. LEX nr 1163990) stwierdził, iż literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium, za pomocą którego można przesądzić o tym, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwałą.

Zauważyć trzeba, iż z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. wynika, że zmniejszona 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe 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 cele mieszkaniowe lub inne.

Dopiero łączna ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz rzeczywistych czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne.

Decyzja o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę czy pozwoleniu na użytkowanie budynku są bowiem tylko jednym z elementów, które ułatwiają tę ocenę, gdyż nie można wykluczyć, że już po uzyskaniu pozwolenia na budowę użytkownik odstąpi od zamiaru zakończenia tej budowy, a nawet po uzyskaniu decyzji o zezwoleniu na użytkowanie zmieni przeznaczenie budynku, co może mieć zasadnicze znaczenie dla oceny trwałości sposobu korzystania z nieruchomości (por. wyrok SN z 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, publ. LEX nr 570111).

W okolicznościach niniejszej sprawy trzeba stwierdzić, iż pozwolenie na budowę z 5 maja 1997 r. (k. 64 akt SKO – (...)) zmienione 5 listopada 1999 r. (k. 51 akt SKO – (...)) obejmowało nadbudowę istniejącego na działce nr (...) pawilonu handlowego o część mieszkalną i lokale gościnne.

Działka nr (...) (k. 50/2 akt SKO – (...)) leży zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy M. w terenach oznaczonych symbolem (...), tj. w terenach przeznaczonych pod realizację usług różnych z funkcją mieszkaniową jako uzupełniająca.

Powód bezspornie po zakończeniu inwestycji zamieszkał na spornej nieruchomości, nadal prowadzi na niej działalność handlową oraz wynajmuje osobom trzecim lokale mieszkalne czerpiąc korzyści (k. 53-61 akt SKO – (...)).

Zmianie uległ przedmiot działalności powoda (k. 66 akt SKO – (...)) - zgodnie z wpisem w (...).Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi”.

A zatem prowadzenie działalności gospodarczej (handlowej) na nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym choć nadal występuje, to nie stanowi już celu wiodącego.

Zmienił się już zasadniczo charakter nieruchomości z uwagi dodatkowy a zarazem wiodący już cel – cel mieszkaniowy.

Zmiana stawki procentowej wynikać musi z oceny, czy na trwałe uległ zmianie sposób korzystania z całej nieruchomości (a przynajmniej z większości nieruchomości) – na tyle, by uzasadnić zmianę celu podstawowego, na jaki nieruchomość oddana została w wieczyste użytkowanie, i tym samym stworzyć podstawę do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za całą nieruchomość (por. też wyrok SA we Wrocławiu z 9 marca 2011 r., I ACa 1276/10, niepubl.).

Z tych względów należy rozróżniać przeznaczenie lokalu od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i przyjmować, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste zależy od sposobu korzystania z nieruchomości, a nie od przeznaczenia lokalu (por. też uzasadnienie wyroku SN z 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010/11, poz. 156).

W powołanym wyroku wyjaśniono, że zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.), budynek uważany jest za mieszkalny, gdy przynajmniej połowa jego całkowitej powierzchni jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

O trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) decyduje także stopień intensyfikacji eksploatacji nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego (tak: wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2010 V CSK 357/09, publ. OSNC 2010/11/152, Biul.SN 2010/7/9).

Dokonując wykładni art. 73 ust. 2 u.g.n. nie można poprzestać wyłącznie na wykładni językowej pojęcia "trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste", ale należy też odwołać się do wyników wykładni systemowej (wybudowanie budynku musi poprzedzić istnienie ważnej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz wykładni funkcjonalnej i teleologicznej (tak: wyrok SN z 18 października 2017 r. II CSK 798/16 publ. LEX nr 2407822).

Stosowanie dodatkowych reguł wykładni ma bowiem znaczenie w okolicznościach niniejszej sprawy gdy wieczysty użytkownik zawarł umowy najmu z najemcami lokali mieszkalnych.

Sąd Okręgowy w niniejszym skądzie podziela powyżej przedstawioną wykładnię normy art. 73 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w istocie zgodnie z którą i na podstawie której Sąd I instancji dokonał oceny stanu faktycznego.

Rolą Sądu II instancji na obecnym etapie postępowania jest dokonanie oceny, czy Sąd I instancji dokonał prawidłowej subsumcji ustalonego stanu faktycznego, przy tak rozumianej wykładni ww. normy prawnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego w pełni prawidłowa jest ocena prawna dokonana przez Sądu I instancji.

Rację ma też powód w odpowiedzi na apelację twierdząc, że gdyby ustawodawca zamierzał istotnie różnicować wysokość stawki opłaty rocznej za nieruchomości wykorzystywane w celach mieszkaniowych w zależności od prowadzenia działalności gospodarczej, to w art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdował

by się zapis, że stawka 1 % nie dotyczy nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe w ramach działalności gospodarczej.

Dodać trzeba, że w przypadku określenia opłaty rocznej przez sąd w trybie art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 u.g.n. jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia (art. 79 ust. 5 w związku z art. 79 ust. 8 u.g.n.) – tak: SN w uchwale z 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13, publ. OSNC 2014, Nr 11, poz. 113). Ani samorządowe kolegium odwoławcze, ani sąd powszechny nie ma zatem kompetencji, by kształtować wysokość opłat rocznych z mocą wsteczną.

Dlatego w okolicznościach niniejszej sprawy prawidłowo ustalenie opłaty rocznej następuje od 1 stycznia 2017 r.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego jako niezasadną orzekając jak w pkt. 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt. 2 sentencji na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na podstawie § 2 pkt. 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz. 1800) w kwocie 450 zł. (50 % z 1800) stosownie do wskazywanej wartości przedmiotu zaskarżenia (k. 40).

(...)

(...)