

Sygn. akt I ACa 395/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka SO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko Gminie Miasto K.

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt I C 464/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Sołtyka Ryszard Iwankiewicz Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 395/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w K. domagała się ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 2% za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), położonej w K. przy ul. (...). Ponadto, wniosła o zasądzenie od Gminy Miasto K. kosztów postępowania według norm przepisanych. Powódka przekonywała, że wykorzystuje oddany jej w użytkowanie wieczyste grunt na cele działalności uzdrowiskowej, które mieszczą się w zakresie działalności turystycznej.

W odpowiedzi na pozew Gmina Miasto K. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu stanowiska podniosła, iż w chwili wydawania decyzji z dnia 15 stycznia 1992 r. przedmiotowy grunt był przeznaczony na usługi lecznictwa uzdrowiskowego. Funkcja ta co do zasady nie zmieniła się w aktualnie obowiązującym planie, przy czym funkcją podstawową są usługi lecznictwa uzdrowiskowego. Nie ma też uzasadnienia dla twierdzenia, że działalność uzdrowiskowa mieści się w zakresie działalności turystycznej, co wynika z unormowań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt I C 464/12, Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniach faktycznych, z których wynikało, że (...) S.A. w K. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) położonej w K. przy ul. (...), której właścicielem jest Gmina Miasto K.. Zarząd Gminy Miejskiej w K. na podstawie swojej decyzji z dnia 15.01.1992 r. stwierdził, że poprzednik prawny powódki Zakład Energetyczny K., jako dotychczasowy zarządca, stał się z mocy prawa użytkownikiem wieczystym w/w działki (wówczas o numerze ewidencyjnym (...)) z przeznaczeniem na cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego na okres do 5 grudnia 2089 r., bez naruszenia praw osób trzecich. Pismem z dnia 22.11.2000 r. Przewodniczący Zarządu Miasta K. wypowiedział (...) Spółce z o.o. z siedzibą w K. z dniem 31.12.2000 r. stawkę procentową w wysokości 0,3% opłaty za użytkowanie wieczyste i ustalił ją w wysokości 3%, powołując się na zmianę i nowe brzmienie art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce gruntami. W związku z tym, że użytkowniczka wieczysta prowadziła działalność o charakterze zarobkowym, ustalono stawkę opłaty w wysokości 3% od wartości gruntu, tj. na podstawie punktu 5 w/w przepisu. Poprzedniczka prawna powódki nie skorzystała z trybu zaskarżenia tej decyzji. W wyniku przekształcenia dokonanego w 2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. przekształcił się w (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w K.. W ujęciu statystycznym dla GUS zakład uzdrowiskowy jest zaliczany do obiektów noclegowych turystyki. Wnioskiem z dnia 27.04.2012 r. użytkowniczka wieczysta złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie działki nr (...), położonej w K. przy ul. (...), w wysokości 2%. Orzeczeniem z dnia 26.09.2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło ten wniosek, wskazując na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Miasta K. w dniu 18.02.2008 r. uchwałą Nr (...) dla terenu oznaczonego symbolem (...) dla Dzielnicy (...). Zgodnie zaś z przedstawionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. teren, na którym znajduje się przedmiotowa działka jest o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej, z możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochronnej i uzdrowiskowej „A”. Na stronach internetowych pod hasłem (...) S.A. K. widnieje szereg wpisów, m.in. reklamujących świadczone usługi w czterogwiazdkowym hotelu (...) w K., jako jednym z największych hoteli SPA na Pomorzu.

Po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż powództwo jest niezasadne. Sąd uznał, że działalność sanatoryjna nie jest działalnością turystyczną, że nie każdy kuracjusz jest turystą, choćby nawet było tak w wielu przypadkach. Takie uogólnienie jest zdaniem Sądu nieuprawnione. Sąd uznał, że wprowadzenie preferencyjnej stawki 2 % opłaty rocznej dla działalności turystycznej było celowym zabiegiem ustawodawcy, gdyż podmioty sanatoryjno-lecznicze są uprzywilejowane w grze rynkowej o klienta w stosunku do pozostałych osób zajmujących się wyłącznie usługami o charakterze turystycznym. Zdaniem Sądu odwoływanie się przez powódkę, w braku legalnej definicji, do powszechnego rozumienia pojęcia działalności turystycznej i ujmowanie jej szeroko jako świadczenie usług turystycznych, w ramach których znajdują się także usługi zdrowotne (tzw. turystyka zdrowotna), jest zbyt daleko idące i nie znajduje uzasadnienia w świetle art. 72 ust. 3 pkt 1-5 u.g.n. Sąd pierwszej instancji powołał się także na poglądy wyrażone w wyrokach Sądu Okręgowego w Koszalinie, sygn. akt I C 358/11, i Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, sygn. akt I ACa 207/12. Sąd wyraził także ocenę, że skoro wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana, to dla przedmiotowej nieruchomości wynosi ona 3%, gdyż podstawowe przeznaczenie wynikające z celu, na jaki oddano sporny grunt w użytkowanie wieczyste było jasno określone zgodnie z celem wskazanym w planie zagospodarowania przestrzennego, który stanowił, że są to usługi lecznictwa uzdrowiskowego. W chwili wydawania decyzji z dnia 15.01.1992 r. nie było

co do tego żadnych wątpliwości, czemu powódka nie przeczy, a i obecnie sama twierdzi, że funkcja ta nie zmieniła się co do zasady również w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Nr (...) Rady Miasta K. z dnia 18.02.2008 r. Teren oddany powódce w użytkowanie wieczyste oznaczony został symbolem (...) i w zakresie funkcji podstawowej jest określony jako usługi lecznictwa uzdrowiskowego, w zakresie funkcji uzupełniającej - jako usługi służące obsłudze pacjenta i turysty oraz w zakresie lokalizacji obiektów lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności sanatoriów, prewentoriów, szpitali uzdrowiskowych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących, w szczególności urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, obiektów gastronomii, rekreacji. Kwestia ta, jak wskazał Sąd, nie była zresztą sporna w sprawie; strony odmiennie interpretowały jedynie sformułowanie odnośnie rozumienia pojęcia „działalność turystyczna”, według zapisu ustawy z dnia 21.08.1997 r. w kontekście ogólnego, tj. słownikowego jego rozumienia. Strona powodowa nie wskazywała, że nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania nieruchomości. Zdaniem Sądu nie budzi więc wątpliwości, że podstawowym celem jest działalność sanatoryjno-uzdrowiskowa, uzupełniana tylko przez działalność hotelarsko-turystyczną. Rozstrzygnięcie zatem, jaką stawkę powinno się stosować wobec powódki, jest wprost wyartykułowane w przepisie art. 73 ust. 1 u.g.n. W omawianej sprawie cel nie został określony w umowie, ale w decyzji z dnia 15.01.1992 r. w odniesieniu do zapisów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, które się nie zmieniły. Nadto powódka przyznała, że nie zmienił się także charakter działalności prowadzonej przez nią i jej poprzedników prawnych na przedmiotowej działce. Skoro tak, to podstawowym kryterium rozstrzygającym jest działalność o charakterze uzdrowiskowo-leczniczym, a jako taka objęta jest stawką określoną w art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., czyli 3%.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 §1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na swą rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i uznanie, że pomimo prowadzenia przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości hotelu i uzdrowiska dla kuracjusza i turystów, nie jest ona przeznaczona na działalność turystyczną;

2. art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i uznanie że przedmiotowa nieruchomość na której pozwana prowadzi hotel i uzdrowisko dla kuracjuszy i turystów, nie mieści się w pojęciu nieruchomości gruntowej na cele turystyczne;

3. zasad wykładni przepisów prawa, polegające na pominięciu wykładni językowej pojęcia „działalności turystycznej” z art. 72 ust. 3 pkt 4a) ustawy o gospodarce nieruchomościami i sięgnięcie do wykładni celowościowej tego przepisu, w sytuacji gdy wykładnia językowa prowadzi do pełnej rekonstrukcji normy prawnej, bez konieczności sięgania do wykładni celowościowej. Doprowadziło to do błędnego uznania, że działalność uzdrowiskowa i sanatoryjna nie zawiera się w pojęciu „działalności turystycznej”, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego oddalenia powództwa; oraz

4. powołanie się w uzasadnieniu wyroku na orzeczenia Sądu Okręgowego w Koszalinie I C 358/11 oraz Sądu Apelacyjnego w Szczecinie I ACa 207/12, które zapadły w sporze między stronami w odmiennej konfiguracji procesowej, a przegrana skarżącej była wywołana innymi przyczynami niż wskazał to Sąd w zaskarżonym wyroku.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że istota okoliczności stanu faktycznego nie była i nie jest między stronami sporna, a rozstrzygnięcie sprawy polegało na zastosowaniu prawa i dokonaniu wykładni art. 72 ust. 3 pkt 4a) u.g.n. oraz wskazanego w nim pojęcia „działalności turystycznej”. Wobec tego wyjaśniono, że główny zarzut apelacji sprowadza się do dokonania błędnej wykładni terminu „działalność turystyczna” i skupienia się na celu przepisu a nie jego powszechnym słownikowym znaczeniu. Bezspornie polski porządek prawny nie zawiera definicji legalnej tego pojęcia, lecz jak przekonywała apelująca w takiej sytuacji zasady logiki formalnej i wykładni prawa nakazują sięgnąć do słownika języka polskiego w celu odtworzenia desygnatu i zbioru pojęcia „działalności turystycznej” w celu ustalenia jego semantycznego znaczenia. Dopiero gdy taka czynność nie umożliwia pełnej rekonstrukcji spójnej i logicznej normy prawnej, należy sięgnąć po dalsze rodzaje wykładni celowościową, czy systemową. Sąd I

instancji w sposób błędny zaniechał jednak, zdaniem skarżącej, dokonania wykładni językowej powyższego terminu i skupił się na wykładni celowościowej przepisu. Powódka argumentowała, iż osoby korzystające z usług skarżącej są przyjezdnymi, którzy przybywają do jej obiektów w K. w celach wypoczynkowych i zdrowotnych, korzystają z jej bazy noclegowej, gastronomicznej oraz innych świadczeń. Semantyczne znaczenie działalności uzdrowiskowo-sanatoryjnej więc wskazuje, że zawiera się ona w zbiorze desygnatów pojęcia działalności turystycznej. Każda działalność sanatoryjno-uzdrowiskowa jest działalnością turystyczną ale nie każda działalność turystyczna jest działalnością sanatoryjno-uzdrowiskowa. Zdaniem skarżącej właśnie taka wykładnia językowa pojęcia „działalność turystyczna” jest prawidłowa, a tym samym nie ma konieczności sięgania po wykładnię celowościową.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na swą rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd Apelacyjny stwierdza, że ustalenia faktyczne, poczynione w tej sprawie przez Sąd Okręgowy, są w pełni prawidłowe, kompletne, dokonane w oparciu o zebrany w sprawie i należycie oceniony materiał dowodowy. Ustalenia te nie były zresztą kwestionowane przez apelującego. W tej sytuacji Sąd odwoławczy w pełni je akceptuje i przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska. Sąd odwoławczy podziela także ich ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji.

Dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Tymczasem apelujący nie wskazał tego rodzaju błędów Sądu I instancji. Sąd odwoławczy uznał więc, że sformułowany przezeń zarzut dotyczący art. 233 § 1 k.p.c. miał w rzeczywistości na celu podważenie dokonanej przez Sąd pierwszej instancji wykładni przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, i wykazanie wadliwego ich zastosowania w realiach niniejszej sprawy.

Istota tego sporu sprowadzała się zatem do ustalenia, czy w analizowanym przypadku istnieją podstawy do zmiany stawki procentowej stosowanej przy naliczaniu powodowej spółce opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w K. przy ul. (...) - z 3% na 2%, jak to postulowała powódka.

Apelująca nie zgodziła się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, który ocenił, iż prowadzona przez powódkę - jako główna - działalność uzdrowiskowa nie stanowi działalności turystycznej w rozumieniu art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n., zwalczając taką ocenę Sądu poprzez odwołanie się do słownikowej definicji pojęcia „turystki”. Tego rodzaju argumentacja nie mogła jednak odnieść pożądanego przez apelującą skutku.

Sąd Apelacyjny już na wstępie zaznacza, iż podobnie jak Sąd Okręgowy uznaje, że nie można utożsamiać działalności turystycznej z działalnością uzdrowiskową. Chociaż bowiem te rodzaje działalności mogą posiadać wspólne elementy, to jednak nie sposób uznać je za jednakowe, bądź też twierdzić, że każda działalność uzdrowiskowa jest działalnością turystyczną. Zakres działalności uzdrowiskowej niekoniecznie musi się wszak w całości pokrywać z zakresem działalności turystycznej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera przy tym legalnej definicji pojęcia „działalności turystycznej”, a zatem wszelkie inne definicje (słownikowe czy zaczerpnięte z innych ustaw) mogą mieć znaczenie co najwyżej posiłkowe. Trzeba mieć równocześnie na względzie, iż ustawodawca przewidział ową 2%-ową stawkę opłaty rocznej jako wyjątek, od będącej regułą, stawki 3%-owej. Stąd pojęcie „działalność turystyczna” powinno być wykładane ściśle, a nie rozszerzająco, jak próbuje to czynić apelująca, postulując zaliczenie w jej zakres także działalność sanatoryjną. W tym miejscu trzeba wobec tego zaakcentować i tę okoliczność, że choć sama powódka przekonuje, że każda działalność uzdrowiskowa jest działalnością turystyczną, to równocześnie w treści apelacji sama te pojęcia różnicuje i oddziela od siebie. Mianowicie, wyraźnie potwierdza - podobnie jak już w pozwie - iż „prowadzi na przedmiotowym gruncie działalność uzdrowiskową oraz hotelarsko-turystyczną” (strona 2 apelacji), a w

zarzucie dotyczącym naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wskazała, że prowadzi hotel i uzdrowisko „dla kuracjuszy i turystów” (strona 1 apelacji). Te pojęcia, również w ocenie Sądu odwoławczego, nie są więc tożsame, a argumentacja Sądu pierwszej instancji w tej mierze - wbrew odmiennym poglądom apelującej - należy uwzględnić tak dyrektywy wykładni celowościowej i funkcjonalnej, jak i wykładni literalnej przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n. Odwołanie się zaś przez Sąd I instancji do treści orzeczeń Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego w innej sprawie, która w przeszłości toczyła się pomiędzy tymi samymi stronami (choć w odmiennej konfiguracji procesowej), miało jedynie charakter uzupełniający, celem zaczerpnięcia dodatkowych argumentów dla poparcia swego stanowiska, nie zostały zaś przywołane jako okoliczność przesądzająca o wyniku niniejszego procesu.

Niemniej Sąd Apelacyjny pragnie jednak podkreślić, że istotą oceny niniejszego powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K. tak naprawdę wcale nie jest to tylko, w jaki sposób należy rozumieć samo pojęcie „działalności turystycznej” z ust. 3 pkt 4a art. 72 u.g.n. Kwestią podstawową dla rozstrzygnięcia tej sprawy, a co apelujący zupełnie pomija w swej argumentacji prawnej, jest w rzeczywistości treść decyzji z dnia 15 stycznia 1992 r., którą stwierdzono, że przedmiotowe grunty zostały oddane przez Zarząd Miasta K. z mocy prawa w użytkowanie wieczyste pierwszemu użytkownikowi, poprzednikowi prawnemu powodowej spółki.

W przywołanej decyzji zostało w szczególności wyraźnie stwierdzone, że przedmiotowe grunty są przeznaczone „na cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego”. Natomiast zgodnie z art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona właśnie od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana.

Z powyższego wynika, że czynnikiem decydującym o przeznaczeniu przedmiotowych gruntów, których obecnie użytkownikiem wieczystym jest (...) S.A., są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym są one położone.

Tymczasem te cele w planie zagospodarowania przestrzennego w ciągu tych lat nie zmieniły się w sposób istotny dla wyniku niniejszej sprawy. Podstawowym przeznaczeniem tego gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego była i nadal jest działalność uzdrowiskowa. Przyjęty uchwałą Nr (...) przez Radę Miasta K. w dniu 18 lutego 2008r. plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla przedmiotowych gruntów - jako podstawową funkcję - usługi lecznictwa uzdrowiskowego, zaś usługi służące obsłudze pacjenta i turysty - tylko jako funkcję uzupełniającą. Potwierdza to wyraźnie sama powódka we fragmencie apelacji, poświęconym niespornym okolicznościom faktycznym (cyt. „Decyzja ta wskazywała, że przeznaczenie gruntu, na którym ustanowiono prawo użytkowania, musi być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z nim jest on przeznaczony pod usługi lecznictwa uzdrowiskowego, z funkcją uzupełniającą usług służących obsłudze pacjenta i turysty.”, na stronie 2 apelacji, jak i w samym pozwie).

W tej sytuacji znaczenie rozstrzygające dla określenia wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tych gruntów miał ich podstawowy cel ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego, a więc usługi lecznictwa uzdrowiskowego, nie zaś wskazane jako uzupełniające i zarazem wyraźnie wyodrębnione w osobnej pozycji - usługi służące obsłudze turysty. Należy równocześnie przypomnieć, że zgodnie z art. 73 ust. 1 u.g.n. jeżeli nieruchomości 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.

Na kluczowe znaczenie takiego właśnie podstawowego celu przeznaczenia przedmiotowych gruntów wskazywał zresztą także Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2013 r., II CSK 586/12 (k. 72-74), którym odmówiono przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej wywiedzionej we wspomnianej już innej sprawie z udziałem stron, a ściślej - od wyroku tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 10 maja 2012 r., I ACa 207/12. Wspierając się na ustaleniach sądu w poprzedniej sprawie, a które są pod tym względem analogiczne, jak w sprawie niniejszej i których apelująca nie kwestionuje, Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu akcentował, że działka będąca w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. została oddana na cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego, a według tego

planu, obowiązującego od maja 2008 r., oddana w użytkowanie wieczyste działka znajduje się na obszarze, który zgodnie z jego funkcją podstawową przeznaczony jest właśnie na usługi uzdrowiskowe, a nie usługi turystyczne.

Okoliczność, zresztą bezsprzeczna, że oprócz działalności z zakresu usług lecznictwa uzdrowiskowego powódka zajmuje się także stricte działalnością turystyczną (na terenie przedmiotowej działki bezspornie znajduje się m.in. prężnie działający hotel), wobec takiej treści decyzji z dnia 15 stycznia 1992 r. nie może tym samym posiadać decydującego znaczenia dla wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu. Funkcja turystyczna dla tego terenu jest jak najbardziej dopuszczalna, ale – jak wskazuje plan zagospodarowania przestrzennego – jedynie jako uzupełniająca. Dopóki więc będzie obowiązywać plan zagospodarowania przestrzennego określający działalność lecznictwa uzdrowiskowego jako podstawową funkcję tej działki, dopóty zdaniem Sądu Apelacyjnego stawka opłaty rocznej za jej użytkowanie wieczyste winna być ustalana wedle takiego jej podstawowego celu.

Wreszcie warto też dodać, że sam apelujący (już zresztą w pozwie) przyznawał, iż faktycznie prowadzi na przedmiotowej nieruchomości obie działalności: uzdrowiskową i hotelarsko-turystyczną, a od samego początku eksploatacji terenu przez powódkę i jej poprzedników prawnych sposób oraz cel jej używania nie uległ zmianie i jest stały. Dobitnie to zaś przekonuje, iż w analizowanym przypadku nie może być również zasadnie mowy o „trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana” w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n.

W konsekwencji, dzieląc w całości poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i wyprowadzone z nich wnioski natury jurydycznej, których - z przyczyn opisanych - nie mogły zniweczyć zarzuty apelacji, zaskarżony wyrok uznać należało za odpowiadający prawu w całości, co implikowało rozstrzygnięciem jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

SSA A. Sołtyka SSA R. Iwankiewicz SSO (del.) T. Żelazowski