

Sygn. akt II Ca 1183/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik SR del. Magdalena Dąbrowska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **T. F. i G. F.**

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 10 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 1529/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów T. F. i G. F. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE WYROKU

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w dniu 27 maja 2014 r. w sprawie z powództwa T. F. i G. F. przeciwko Gminie M. S. o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów T. F. i G. F. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 180 zł tytułem kosztów procesu. Sąd rejonowy wskazał, że we wniosku złożonym w dniu 14 listopada 2011 r. do Wydziału (...) S. G. F. i T. F. wnieśli o zmianę z 3% na 1% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej na S. (...) w S.. Pismem z dnia 4 stycznia 2012 r. Prezydent (...) S. odmówił dokonania zmiany dotychczasowej stawki procentowej, stwierdzając, iż zgodnie z art. 73 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zmiana celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste jest podstawą do dokonania zmiany stawki procentowej. Podkreślił przy tym, iż choć rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości jest kluczowym wyznacznikiem ustalenia wysokości opłaty, to jednak nie można zapominać, iż na wieczystych użytkownikach spoczywa obowiązek dopełnienia wszystkich prawnych wymogów, pozwalających na zmianę sposobu

zagospodarowania gruntu. Zaznaczył, że treść umowy w zakresie określenia celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste powinna być zgodna z rzeczywistością realizowanym celem. Dodał, iż zmiana sposobu użytkowania wymaga akceptacji właściciela nieruchomości gruntowej albo też powinna prowadzić do rozwiązania umowy o użytkowanie wieczyste. Wskazał również, że budynki, które powstały jako budynki letniskowe i miały zgodnie z umową pełnić taką funkcję, nie korzystają z preferencyjnej stawki przewidzianej w ustawie dla nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. W dniu 16 stycznia 2012r. powodowie wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej jest nieuzasadniona, bowiem działka gruntu służy całorocznie potrzebom mieszkaniowym. W treści wniosku zaznaczyli, że na spornej nieruchomości zamieszkują wraz z całą rodziną od 1983 r. i poza tą nieruchomością nie posiadają żadnego innego lokalu mogącego zaspokajać ich potrzeby mieszkalne.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 31 lipca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. uznało wniosek powodów za zasadny i zmieniło z dniem 1 stycznia 2012 r. stawkę z 3% na 1% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...). Pozwana Gmina M. S. złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia wnosząc o ustalenie, że odmowa zmiany wysokości stawki procentowej z 3% na 1% jest uzasadniona. W uzasadnieniu wskazała, iż w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego do nieruchomości działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...) przypisana jest funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa, zatem nie zmienił się cel, na który została oddana w wieczyste użytkowanie, ani nie została wyrażona zgoda na wykorzystywanie nieruchomości na cele inne, niż określone w umowie. Podobne stanowisko pozwana podtrzymała w odpowiedzi na pozew.

Sąd Rejonowy ustalił, że G. F. była dzierżawcą nieruchomości gruntowej komunalnej położonej przy ul. (...) osiedle (...) stanowiącą działkę gruntu o nr (...) o powierzchni 395 m⁽⁽²⁾⁾ z obrębem nr (...) P.. Na działce G. F. wraz ze swoim mężem T. F. wybudowali budynek letniskowy podpiwniczony z zamiarem zamieszkania w nim. Budynek ten zgodnie z obowiązującym wówczas na tym terenie regulaminem Pracowniczych (...) musiał mieć w zarysie zewnętrznym nie więcej niż 35 m oraz posiadać płaski dach. Powodowie zgodnie z tymi wytycznymi rozpoczęli budowę domu w 1981 r., a w 1984 r. zamieszkali tam wspólnie z synem. Dom miał dwie izby mieszkalne, kuchnię, łazienkę i zamontowana tam była instalacja c.o. Łączna powierzchnia domu wynosiła 73,4 m⁽⁽²⁾⁾. Dnia 8 lipca 1996 r. powodowie uzyskali decyzję o pozwoleniu na nadbudowę wysokiego dachu nad istniejącym domkiem rekreacyjnym. W latach 1994-1998 powodowie rozbudowali dom, w tym. m. in. zmienili dach na trzyspadowy, z możliwością zagospodarowania poddasza, dobudowali wejście, zrobili termoizolację budynku oraz wymienili stolarkę okienną. Po dokonaniu tej rozbudowy powierzchnia użytkowej budynku letniskowego wolnostojącego wzrosła do 111,36m⁽⁽²⁾⁾. W 1996 r. G. F. rozpoczęła starania o nabycie od Gminy M. S. dzierżawionej działki, wskazując przy tym, iż grunt chce przejść w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-mieszkalne. Pismem z dnia 7 stycznia 1997 r. Wydział (...)w S. poinformował G. F., iż zgodnie z opinią urbanistyczną z dnia 12 stycznia 1995 r. wydaną w oparciu i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta S. na przedmiotowym terenie nie dopuszcza się sprzedaży gruntu na cele mieszkaniowe, a jedynie dotychczasowy sposób użytkowania. Jednocześnie poinformowano, że możliwe jest oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i zobowiązano do wskazania, czy G. F. zainteresowana jest nabyciem wieczystego użytkowania gruntu zgodnie z zapisem planu zagospodarowania przestrzennego. Powódka w odpowiedzi wyraziła zgodę na nabycie wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zapisem planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 15 marca 1999 r. powodowie zawiadomili Wojewódzki Urząd Architektury i Nadzoru Budowlanego o zakończeniu rozbudowy domu. Uchwałą nr (...)z dnia 6 kwietnia 1999 r. Zarząd (...) S. wyraził zgodę na oddanie w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości gruntowej komunalnej położonej przy ul. (...) osiedle (...) stanowiącą działkę gruntu o nr (...) o powierzchni 395 m⁽⁽²⁾⁾ z obrębem nr(...) P. na rzecz dzierżawcy gruntu G. F. z przeznaczeniem na cele rekreacyjne. Na podstawie umowy z dnia 28 maja 1999r. G. F. i T. F. nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz własność posadowionego na tej nieruchomości gruntowej budynku letniskowego wolnostojącego o powierzchni użytkowej 111,36m⁽⁽²⁾⁾ wybudowanego w całości ze środków własnych dzierżawców. W umowie tej cenę działki

określono na kwotę 63.200 zł i wskazano (§ 4 umowy), że użytkownicy wieczystości zobowiązani są do uiszczania opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w wysokości 3% ceny gruntu w kwocie 1.896 zł. Nadto strony wniosły o założenie księgi wieczystej dla działki gruntu numer (...), obręb (...)-P. oraz wpis prawa wieczystego użytkowania działki gruntu i własności budynku letniskowego wolnostojącego na rzecz G. i T. małżonków F.. Pismem z dnia 13 września 1999 r. powodowie zwrócili się do Prezydenta (...) S. z prośbą o dokonanie zmian zapisu w planach przestrzennego zagospodarowania miasta S. w zakresie Osiedla (...) z terenu rekreacyjno-mieszkalnego na teren mieszkalno-rekreacyjny, wskazując, iż zmiana taka umożliwiłaby mieszkańcom tego osiedla zameldowanie się na pobyt stały oraz usankcjonowała istniejący stan, w którym 80% tego osiedla jest na stałe zamieszkałe. Dodali przy tym, iż mieszkają w wybudowanym tam domu od 18 lat. W dniu 6 marca 2003 r. powodowie zameldowali się na pobyt stały pod adresem (...) (...) w S.. Pismem z dnia 12 lutego 2003 r. T. F. zwrócił się do Gminy M. S. o zmianę sposobu naliczania wysokości opłaty z tytułu dzierżawy działki numer (...) z obrębu (...) P., zabudowanej domem letniskowym z 3% na 1%. W piśmie tym wskazał, że zamieszkuje pod tym adresem wraz ze swoją rodziną od 20 lat. W dniu 5 marca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał zaświadczenie, iż domek rekreacyjny zlokalizowany na działce (...) spełnia wymagania określone dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W 2009 r. powodowie dozbroili teren w przyłączy gazowe oraz wykonali nową instalację centralnego ogrzewania. Powodowie w dalszym ciągu zamieszkują w budynku, ulokowanym na objętej sporem działce. Stan ten trwa od stałe od 1984 r. Budynek posiada instalację centralnego ogrzewania oraz jest podłączony do instalacji wodnej, elektrycznej i gazowej. Mieszkańcy Osiedla (...) wielokrotnie podejmowali próby dokonania zmian w planach zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę funkcji dla obszaru „Osiedle (...)”. Za każdym razem jednak otrzymywali odpowiedź odmowną. Decyzje te uzasadniane były brakiem spełniania warunków do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie prawo własności działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...) należy do Gminy M. S..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne. Wskazał, że przedmiotem niniejszego powództwa było żądanie ustalenia, że stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości - działki gruntu nr (...), położonej w S. na Osiedlu (...) powinna wynosić 1% wartości nieruchomości, a nie 3%, zgodnie z dotychczasowym ustaleniem. Dopuszczalność wystąpienia z roszczeniem o takiej treści przed sądem powszechnym zyskuje wyraźną akceptację w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 11047 r. Nr 115, poz. 741) w jej art.73 ust.2, zgodnie z którym 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. Powodowie byli uprawnieni, aby złożyć wnioski o zmianę wysokości opłaty rocznej, następnie zaś mogli odwołać się od decyzji Prezydenta (...) S. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S.. Z kolei wniesienie sprzeciwu od powyższego orzeczenia przez Gminę M. S. aktualizowało kognicję sądu powszechnego do rozstrzygnięcia o zasadności wniosku powodów. Kwestia merytorycznej zasadności samego żądania winna być oceniana przez pryzmat treści art. 72 ust. 3 i 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W niniejszym postępowaniu więc rzeczą sądu było rozstrzygnięcie, czy zaistniały przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, a zatem, ustalenie aktualnego sposobu użytkowania tejże nieruchomości przez powodów, jak też sposobu jej użytkowania w momencie oddania tejże nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a w sytuacji uznania, iż zmiana taka nastąpiła, dokonania ustaleń co do okresu, w jakim ta zmiana nastąpiła, jak też trwałości tej zmiany. Sąd Rejonowy dalej wskazał, że w sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, iż powodowie aktualnie korzystają z przedmiotowej nieruchomości do celów mieszkaniowych, jak też okoliczność, że stan ten trwa nieprzerwanie od 1984 r. Powyższe fakty były zgodnie przytaczane przez obie strony. Z twierdzeń powodów zawartych w ich pismach procesowych i potwierdzonych na rozprawie wynikało jednoznacznie, że sposób korzystania z nieruchomości przez powodów ma charakter trwały. Zaznaczenia wymagało, iż rozpoczął się, gdy powodowie w pierwszej połowie lat osiemdziesiątych XX w. wzniesli na gruncie budynek mieszkalny o powierzchni 73,4 m^{((2))}. Fakt jego późniejszego powiększenia nie miał natomiast znaczenia. Nie wpłynął on bowiem na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, który od początku polegał na zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych. Remont budynku miał na celu jedynie poprawę warunków poprzez powiększenie powierzchni mieszkalnej do 111,36m^{((2))}. Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w tym umowa

o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności z dnia 28 maja 1999 r. oraz zeznania powodów pozwały nadto na uznanie, że proces rozbudowy budynku mieszkalnego zakończony został jeszcze przed zawarciem umowy z Gminą M. S. o oddanie w użytkowanie wieczyste. W świetle powyższych okoliczności Sąd Rejonowy stwierdził, że co do zasady ustawa przewiduje stawkę w wysokości 1% ceny nieruchomości w odniesieniu do gruntów, które oddawane są w wieczyste użytkowanie na cele mieszkalne. Strony w umowie o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie określiły jednak stawkę w innej wysokości. Wartość umowna jest zaś dla stron wiążąca tak długo, aż dojdzie do wdrożenia przewidzianej w ustawie procedury umożliwiającej zmianę opłaty. Przy tym aktualizacja wymaga zaistnienia przesłanek określonych przez ustawodawcę. Zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami konieczne jest, aby po oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie sposób jej wykorzystywania uległ trwałej zmianie, przy czym wyraźnie podkreślono, że zmiana musi nastąpić już po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Sąd Rejonowy uznał, że niewątpliwie taka sytuacja nie zaistniała w warunkach niniejszej sprawy. Powodowie bowiem w żaden sposób nie zmienili sposobu korzystania z nieruchomości po dacie nabycia prawa wieczystego użytkowania. Powodowie zatem nie wykazali spełnienia warunków unormowanych w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Korzystają oni bowiem z przedmiotowej nieruchomości dla celów mieszkaniowych już od 1984 r., co oznacza, iż taki sposób korzystania istniał już w chwili zawierania przez nich umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 28 maja 1999 r. Nadto Sąd Rejonowy nie zgodził się z powodami, iż zmiana sposobu użytkowania nastąpiła dopiero z momentem uzyskania przez nich zameldowania na okres stały. W tym zakresie sąd w całości podzielił ugruntowany pogląd, iż o zmianie sposobu użytkowania w głównej mierze decydują okoliczności faktyczne, a nie formalne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r., III CZP 44/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 21 i z dnia 13 lutego 2009 r., II CSK 268/08, "Monitor Prawniczy" 2009, nr 6, s. 298). Ostatecznie Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za bezzasadne, bowiem ustawa nie daje stronom stosunku wieczystego użytkowania uprawnienia do dochodzenia zmiany wysokości opłaty rocznej przy uwzględnieniu zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zaistniałych przed powstaniem prawa wieczystego użytkowania. Ustawowy tryb zmiany opłaty ma charakter szczególny, jako że prowadzi do zmiany treści stosunku prawnego ukształtowanego wolą stron, brak jest zatem podstaw do rozszerzającej interpretacji przepisów ustawy w tym zakresie. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiedli powodowie T. F. i G. F., wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Przyznali, że przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste nieruchomość była wykorzystywana na cele mieszkaniowe, jednak nie miało to charakteru trwałego. Trwałość ta przejawiała się dopiero w uzyskaniu zaświadczenia, że budynek spełnia warunki budynku mieszkalnego, czego nie było przed oddaniem w wieczyste użytkowanie, a nadto zameldowanie się przez powodów na tej nieruchomości. Poprzez te dwie czynności (zaświadczenie i meldunek) powodowie zmanifestowali ostatecznie, że zamieszkują na tej nieruchomości trwale. Powodowie wskazali także, że przyjmując koncepcję zaprezentowaną przez sąd rejonowy, iż nie nastąpiła trwała zmiana, to stwierdzić należy, że pozwana poświadczyła nieprawdę w umowie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, że nieruchomość nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe, skoro na takie cele była wykorzystywana przez powodów przed zawarciem umowy. Nadto Sąd Rejonowy pominął istotny fakt, że w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości widnieje w Podrubryce 1.4.2 - Budynek stoi zapis, że nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, zaś ten wpis dokonany na podstawie wypisu z rejestru gruntów prowadzonego przez samą pozwaną gminę. Lekceważenie postanowień sądu dokonującego wpisu do ksiąg wieczystych jest nie tylko pogwałceniem rękojmi jawnych ksiąg wieczystych, ale również obrazą podstawowych zasad funkcjonowania Państwa Polskiego. Oddalenie powództwa stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami Konstytucji RP, a mianowicie art.2 (zasada sprawiedliwości społecznej) oraz art.32 – równości wobec prawa. Wynika z niego, że są równi i równiejsi, a bałaganiarstwo pozwanej doprowadziło do dyskryminacji części użytkowników Osiedla (...), w tym powodów. Dlaczego powodowie, którzy zakładali i zagospodarowali to osiedle mają płacić trzykrotnie więcej od innych, za grunt położony na tym samym osiedlu, użytkowany w ten sam sposób. Uprzywilejowane są osoby, które nabyły użytkowanie wieczyste od pierwotnych użytkowników. Nie ma żadnej racjonalnej przesłanki, aby usankcjonować dyskryminacyjną politykę prowadzoną przez pozwaną. Wskazano także, że w dniu 12 czerwca 2014r. powodowie wystąpili do pozwanej z wnioskiem o wydanie zgody na zmianę sposobu użytkowania z rekreacyjnej na mieszkalną nieruchomości na Osiedlu

(...). Nadto po raz kolejny powodowie podkreślili, że o tym, czy nieruchomości 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.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również zasady swobodnej oceny dowodów, na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wyciągnął logiczne wnioski znajdujące oparcie w powołanych przepisach prawa. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ponownie ich przytaczanie.

Podstawę prawną roszczenia stanowił przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997r. Nr 115, poz. 741), zgodnie z którym 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. W myśl art. 72 ust. 3 Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi 3% w przypadku wszystkich rodzajów nieruchomości, poza tymi szczegółowo wyliczonymi w punktach od 1 do 4a. W punkcie 4 przewidziano, że stawka wynosi 1% w przypadku nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe.

Sąd Rejonowy poprawnie przyjął, że w przypadku powodów nie zostały spełnione warunki wskazane w przepisie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste - wbrew argumentom podniesionym w apelacji - nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Nie było kwestionowane w toku procesu przed sądem pierwszej instancji, iż powodowie zamieszkiwali na działce nr (...) jeszcze przed zawarciem umowy z pozwaną i aż do wydania wyroku przez sąd pierwszej instancji nie twierdzili, że nieruchomość ta była wykorzystywana przez nich na cel inny niż mieszkaniowy, jak również, by zamieszkiwanie tam nie miało charakteru trwałego. Świadczą o tym zresztą dokumenty zgromadzone w sprawie, w tym wnioski powodów do pozwanej, w których podkreślali oni, że na tej nieruchomości mieszkają od 1984 roku, że jest to jedyny dom powodów, dom rodzinny ich syna. Nie było też w sprawie kwestionowane przez żadną ze stron, że budynek w którym powodowie zamieszkują, spełnia warunki dla budynku mieszkalnego, a zatem przeznaczony jest na stały pobyt ludzi. Zatem wykazano, że nieruchomość wykorzystywana jest dla celów mieszkaniowych. Jednocześnie - wbrew twierdzeniom apelacji - z przeprowadzonych przed sądem pierwszej instancji dowodów wynika także, że w takim właśnie celu nieruchomość jest wykorzystywana od lat osiemdziesiątych XX wieku w sposób trwały, stanowiąc centrum życiowe rodziny powodów. W tym stanie rzeczy nie sposób zgodzić się z zarzutami apelacji, że mieszkanie tam nie miało charakteru trwałego, a trwałość tą powodowie zmanifestowali dopiero poprzez zameldowanie się na tej działce oraz uzyskanie zaświadczenia, że budynek spełnia warunki budynku mieszkalnego. Jak słusznie wskazał sąd rejonowy, fakt zameldowania na pobyt stały nie może być traktowany jako przejaw zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, albowiem o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości decydują okoliczności faktyczne, nie zaś formalne. Skoro powodowie mieszkali na nieruchomości w sposób nieprzerwany od 1984 roku i jednocześnie dom posadowiony na działce nr (...) stanowił ich jedyny dom i centrum życiowe, nie sposób stwierdzić, że zamieszkiwanie tam nie odznaczało się trwałością. Podobnie ocenić należy uzyskanie przez powodów po dacie zawarcia umowy w pozwaną zaświadczenia, że budynek pełni warunki budynku mieszkalnego. Jest to czynność administracyjna o charakterze wyłącznie formalnym, potwierdzająca stan faktyczny, który w przypadku powodów istniał jeszcze przed ustanowieniem na ich rzecz użytkowania wieczystego. Wykazano bowiem, że budynek ten był zamieszkiwany przez powodów na stałe jeszcze przed jego rozbudową, a nadto rozbudowa budynku także nastąpiła przed zawarciem umowy przez strony. Fakt powiększenia budynku nie miał znaczenia dla odmiennej oceny sytuacji powodów, albowiem nie wpłynął na zmianę

sposobu korzystania z nieruchomości. Konsekwencją uzyskania przez powodów ww. zaświadczenia była zmiana wpisu w księdze wieczystej budynku mieszkalnego zamiast budynku letniskowego, dlatego zmianę tą także należy traktować jako zmianę o charakterze formalnym, nie zaś trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w przypadku powodów nie można mówić o naruszeniu zaskarżonym wyrokiem zasady sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa. Należy mieć bowiem na uwadze to, w jaki sposób doszło do uzyskania przez powodów prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Przed podpisaniem aktu notarialnego, jak również obecnie, teren osiedla (...) stanowi tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tak został określony w planie zagospodarowania przestrzennego. Powodowie składając wniosek o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego mieli tego pełną świadomość, co wynika z ich wniosku w tym zakresie. W uchwale Zarządu (...) S. z 6 kwietnia 1999r. wyrażono zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste działki nr (...) powodom z przeznaczeniem na cele rekreacyjne, ta zaś uchwała była jedną z podstaw zawarcia umowy stron. Powodowie zarzucają, że dom o charakterze letniskowym także może być wykorzystywany na cele mieszkalne, co powinno zostać uwzględnione przez Sąd Rejonowy, zdają się jednak pomijać fakt, iż zgoda na zawarcie przez nich tej umowy dotyczyła wyłącznie przeznaczenia nieruchomości na cele rekreacyjne, co jednoznacznie wyklucza cel mieszkaniowy. Skoro powodowie zdecydowali się zawrzeć umowę o oddanie nieruchomości z użytkowanie wieczyste mając pełną świadomość tego, że działka już wówczas wykorzystywana jest w rzeczywistości na inny cel, to jest stricte mieszkaniowy, to obecnie nie sposób z tego wywodzić dla nich korzystnych skutków prawnych z powołaniem się na naruszenie zasady sprawiedliwości społecznej. Z kolei okoliczność, że na tym samym osiedlu mieszkają obecnie osoby, których opłata za użytkowanie wieczyste jest zróżnicowana (1% i 3%), nie przesądza o naruszeniu zasady sprawiedliwości i dyskryminowaniu powodów, a to z racji treści przepisu art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który należy wyklądać ściśle. Jeśli w stosunku do niektórych z mieszkańców osiedla zostały spełnione przesłanki ustawowego trybu zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste, tj. zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, która zaistniała po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, to co do nich zmiana rocznej stawki za użytkowanie wieczyste z 3% do 1% była zasadna i powinna być respektowana przez pozwaną. Powoduje to zróżnicowanie sytuacji prawnej mieszkańców Osiedla (...), nie stanowi jednak dyskryminacji powodów oraz tych mieszkańców, co do których ww. warunki nie zostały spełnione.

Tym samym należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że powodowie nie wykazali spełnienia warunków art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta nie daje bowiem stronom stosunku użytkowania wieczystego uprawnienia do dochodzenia zmiany wysokości opłaty rocznej przy uwzględnieniu zmian sposobu korzystania z nieruchomości, które zaistniały przed powstaniem prawa wieczystego użytkowania, a także, że wykluczona jest rozszerzająca interpretacja tego przepisu. O ile powodowie wykazali, że nieruchomość jest wykorzystywana na inny cel niż wynikający z umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, to nie wykazali, aby zmiana ta nastąpiła po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. apelację powodów oddalił.

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