

Sygn. akt I C 102/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 03 czerwca 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S. A. z siedzibą w W.

przeciwko Gminie Miasta G.

na skutek sprzeciwu powoda od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 17 grudnia 2015 roku,

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste,

1)ustala, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miasta G., zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku o numerze (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych : (...) obszaru 98 m<sup>2</sup>, (...) obszaru 745 m<sup>2</sup> oraz (...) obszaru 1158 m<sup>2</sup>, przysługującego powodowi (...) S. A. z siedzibą w W. - jest zasadna w wysokości opłaty rocznej odpowiadającej 2 ( dwa ) % wartości tejsze nieruchomości, poczynając od dnia 01 stycznia 2014 roku,

2)zasądza od pozwanego Gminy Miasta G. na rzecz powoda (...) S. A. z siedzibą w W. kwotę 4.342 zł ( cztery tysiące trzysta czterdzieści dwa złote 00/100 ) tytułem zwrotu opłaty stosunkowej oraz kwotę 7.200 zł ( siedem tysięcy dwieście złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. w dniu 12 stycznia 2016 r. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek - obecnie zastępujący pozew - o ustalenie, że uzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), położonej przy ul. (...), dz. ewid. (...) o powierzchni 98 m<sup>2</sup> oraz dz. ewid. (...) o powierzchni 745 m<sup>2</sup> oraz przy ul. (...), oznaczonej jako dz. ewid. (...) o powierzchni 1158 m<sup>2</sup> - z 3% na 2%

Powyższe uzasadniano trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Wskazywano, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem stanowiącym hotel (...) G., w którym powódka aktywnie świadczy usługi hotelarskie, a tym samym prowadzi działalność turystyczną. Podkreślano również, że użytkownik wieczysty uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku hotelu w dniu 6 maja 2009 r. Wywodzono, że Prezydent Miasta G. z chwilą zmiany w przepisach winien z urzędu wypowiedzieć dotychczasową 3% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i dokonać aktualizacji opłaty na 2%. Powódka wyjaśniła, że pismem z dnia 7 maja 2013 r. wystąpiła do Prezydenta o obniżenie

przedmiotowej opłaty, w odpowiedzi jednak pismem z dnia 8 października 2013 r. Prezydent Miasta G. odmówił zmiany stawki procentowej, twierdząc, że wnioskodawca - tj. powódka - nie prowadzi działalności turystycznej. Powyższe uznano jednak za krzywdzące dla wnioskodawcy, a decyzję za sprzeczną z obowiązującym prawem. Wskazywano również, że podstawą dla dokonania zmiany stawki jest art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który umożliwia dostosowanie stawek w wypadku ich zmian wprowadzanych mocą ustawy.

Orzeczeniem z dnia 17 grudnia 2015 r. sygn. akt (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie zasady aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości, polegającej na zmianie stawki procentowej opłaty.

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego powódka (...) S.A. w W. wniosła sprzeciw, uzasadniając, że w ocenie spółki zasadna jest aktualizacja stawki za użytkowanie wieczyste i jej obniżenie z 3% na 2% z uwagi na to, że na nieruchomości prowadzona jest działalność turystyczna w rozumieniu art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazywała, że na nieruchomości przy ul. (...) oraz (...) powódka prowadzi pięciogwiazdkowy hotel (...). Wyjaśniała też, że poza świadczeniem standardowych usług hotelowych na rzecz klientów indywidualnych i biznesowych, spółka oferuje także własne produkty sprzedażowe dla turystyki indywidualnej. Podkreślała, że poza prowadzeniem hotelu, zaangażowana jest w organizację projektów turystycznych mających na celu promowanie miasta G. i regionu (...) oraz że jest członkiem (...) Organizacji (...). Współpracuje również z innymi podmiotami z branży turystycznej. Powódka powoływała się na pogląd, zgodnie z którym dla oceny, czy nieruchomość gruntowa przeznaczona jest na działalność turystyczną podstawowe znaczenie ma ustalenie faktycznego charakteru takiej działalności bez konieczności posługiwania się dodatkowymi kryteriami formalnymi w postaci wpisu w odpowiednich rejestrach szczegółowych. Tym samym więc brak wpisu w rejestrze organizatorów turystyki i pośredników turystycznych nie może sam z siebie stanowić przeszkody do uznania, że powódka prowadzi działalność turystyczną. Wskazywano wreszcie na treść wpisu spółki w KRS, z którego wynika, że do zakresu działalności spółki należy m. in. działalność organizatorów turystyki oraz działalność hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania. Z powyższych okoliczności powódka wywiodła, że jej zdaniem stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomość gruntową, jako przeznaczoną na działalność turystyczną, winna być określona na 2% ceny nieruchomości, a podstawy ku temu zaistniały jej zdaniem już z dniem 6 maja 2009 r., kiedy to użytkownik wieczysty uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zespołu hotelowego. Powódka zarzucała, że w tej sytuacji Prezydent Miasta G. winien z urzędu wypowiedzieć dotychczasową 3% stawkę za użytkowanie wieczyste i zaktualizować opłatę obniżając ją do 2%.

W sprzeciwie podnoszono także zarzuty w zakresie braku dostatecznego uzasadnienia orzeczenia wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, podkreślając, że Kolegium nie odniosło się w żaden sposób do treści dokumentów przedkładanych przez strony jak i do stanowisk stron wyrażonych w toku postępowania, uzasadniając swoje orzeczenie w sposób zdawkowy i wybiórczy. W szczególności nie uzasadniono odmowy uznania, że powódka prowadzi działalność turystyczną, co stanowiło kluczowe zagadnienie dla rozstrzygnięcia w sprawie.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina Miasta G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Stanowisko powyższe uzasadniano wskazując, że poprzednik prawny powódki nabywał działki wchodzące w skład nieruchomości w różnym trybie i różnym czasie ( 1993 r. oraz 2000 r.). Nie kwestionował wówczas przeznaczenia gruntu i uiszczał opłatę roczną wg stawki 3% od wszystkich działek. Podkreślono, że niewątpliwym jest, że Gmina jako właściciel oddała przedmiotową nieruchomość do korzystania pod usługi - tak określono to w decyzji z dnia 16 czerwca 1993 r. jak i w umowie z 19 października 2000 r. Wolą właściciela nie było więc przeznaczenie gruntu na działalność turystyczną. Wskazano również, że już w dacie nabycia działki nr (...) tj. w 1993 r. była ona zabudowana budynkiem hotelu (...), zastąpienie tego budynku nowym, rozbudowanym, o innej nazwie nie zmieniło jednak przeznaczenia gruntu, który był i jest traktowany jako przeznaczony pod usługi. Podkreślono, że każdy kolejny nabywca, w tym powódka, nabywając prawo użytkowania wieczystego, miał pełną wiedzę o powyższym i kontynuował sposób

korzystania z nieruchomości i cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste - tj. usługi. Pozwana zaznaczała, że także kolejne aktualizacje potwierdzały, że stawka 3% jest stawką obowiązującą strony umowy użytkowania wieczystego. Powołano się również na miejscowy plan, w którym teren nieruchomości oznaczony jest jako strefa mieszana, funkcje usługowo - mieszkaniowe, obiekty usługowe. Pozwana wywodziła, że skoro na nieruchomości prowadzona była wcześniej działalność hotelarska, nie ma mowy o zmianie sposobu korzystania. Zaznaczano, że prawnie relewantna jest tylko zmiana trwała, która powoduje zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W niniejszej sprawie działalność na nieruchomości była kontynuacją wcześniejszej, a ulepszenie budynku, jego rozbudowa, zastąpienie starego budynku nowym poprzez wybudowanie go zgodnie z prawemu budowlanym, nie jest zmianą sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwana argumentowała dodatkowo, że nie było ustawowej zmiany stawki procentowej w stosunku do prowadzonej działalności oraz że w żadnym razie nie ma podstaw do twierdzenia, że działalność powódki stała się działalnością turystyczną. Pozwana wywodziła, że z uwagi na to, że obniżenie stawki procentowej w związku z działalnością turystyczną jest wyjątkiem od reguły, powyższe pojęcie powinno być interpretowane ściśle. Na tym gruncie wskazywała, że nie można postawić znaku równości pomiędzy prowadzeniem działalności hotelowej i prowadzeniem działalności turystycznej, gdyż nie każda podróż związana jest z turystyką, lecz taka, która związana jest z zagospodarowaniem czasu wolnego, rekreacją, dobrowolnym zachowaniem człowieka.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonej przy ul. (...) - działki oznaczone nr ewid. (...) o pow. 98 m<sup>2</sup> oraz (...) o powierzchni 745 m<sup>2</sup> oraz przy ul. (...), oznaczonej jako dz. ewid. (...) o powierzchni 1158 m<sup>2</sup>.

[okoliczność bezsporna]

Działki te położone są w strefie mieszanej o funkcji usługowo - mieszkalnej.

[dowód: plan k. 98, karta terenu k. 99-102]

Powyższą nieruchomość poprzednik prawny powódki - spółka "(...)" Sp. z o. o. z siedzibą w W. nabył w dniu 25 lutego 2002 r. umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku stanowiącego odrębną nieruchomość - budynku hotelu (...) o kubaturze 14.372 m<sup>3</sup>.

[dowód umowa sprzedaży z dnia 10.12.2001 r. k. 86-89, umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku stanowiącego odrębną nieruchomość z dnia 25.02.2002 r. k. 90-97]

Grunt został uprzednio oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz "(...)" Sp. z o. o. decyzją z dnia 16 czerwca 1993 r. oraz umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 19 października 2000 r. W obu tych aktach nie określono celu, na jaki ww. nieruchomości zostały oddane, w decyzji z 1993 r. wskazano jedynie, że wykorzystanie gruntu ma być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego miasta G..

Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została określona oddzielnie w stosunku do każdej z działek na 3% ceny nieruchomości, przy czym stawkę dla działki nr (...) przy ul. (...) ustalono oświadczeniem z dnia 25 sierpnia 1993 r., zaś dla działek przy ul. (...) - ww. umową z dnia 19 października 2000 r. Stawka ta nie była zmieniana przy aktualizacjach opłat rocznych dokonywanych w latach 1999 czy 2007 r.

[dowód: odpis oświadczenia z dnia 25.08.1993 r. k. 80, wypowiedzenie z 22.10.1999 r. k. 81-82, wypowiedzenia z 12.12.2007 r. k. 83-85, dokumenty w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt (...) - decyzja z dnia 16.06.1993 r. k. 29-30, umowa z 19.10.2000 r. k. 22 - 28]

Decyzją z dnia 6 maja 2009 r. nr (...) na wniosek "(...)" Sp. z o. o. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie zespołu hotelowego (kategoria obiektu budowlanego XIV) przy ul. (...) w G., pod warunkiem wykonania dwóch przejść bramnych w pierzei ulicy (...) w terminie do dnia 30 września 2009 r.

Natomiast decyzją Marszałka Województwa (...) z dnia 27 maja 2009 r. nr (...) sygn. (...) obiekt (...) położony w miejscowości G., przy ul. (...)/(...) (...) G., prowadzony przez Hotel (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. został zaszeregowany jako hotel pięciogwiazdkowy.

[dowód: kopia decyzji z 27.05.2009 r. Nr (...) k. 16-17, kopia decyzji z 6.05.2009 r. (...) k. 44-45]

12 września 2011 r. walne zgromadzenie (...) S.A. oraz zgromadzenie wspólników "(...)" Sp. z o. o. podjęły uchwały o połączeniu obu spółek przez przejęcie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. przez przeniesienie całego majątku spółki "(...)" Sp. z o. o. (spółka przejmowana) na (...) S.A. (spółka przejmująca).

[dowód: odpis KRS k. 34-43]

Nieruchomość przy ul. (...) i (...) obecnie zabudowana jest budynkiem hotelu (...) G.. Obiekt hotelowy wyposażony jest w 134 pokoje gościnne, zaplecze gastronomiczne - restaurację, zaplecze rekreacyjne w postaci siłowni i dwóch saun. Z tych ostatnich nie mogą korzystać osoby, które nie są gośćmi hotelu. W hotelu znajduje się również wypożyczalnia rowerów, a także stanowisko informacji turystycznej, w którym nieodpłatnie udostępniane są przewodniki turystyczne i mapy obejmujące centrum. Hotel dysponuje dwiema salami konferencyjnymi, z których jedna może służyć jako bankietowa i są na niej wydawane posiłki dla grup.

Z uwagi na lokalizację obiektu w ścisłym centrum miasta, w pobliżu jego atrakcji, a także z uwagi na charakter hotelu, jego gośćmi są przede wszystkim turyści, którzy w 70% pochodzą z zagranicy. Natomiast klienci biznesowi w hotelu pojawiają się rzadko z uwagi na utrudniony dojazd oraz małą liczbę miejsc parkingowych, którymi dysponuje hotel, bo jedynie 10. Również sam hotel kieruje swoje akcje promocyjne do klientów turystycznych, przyjeżdżających w celach wypoczynkowych.

[dowód: zeznania J. Ż. - utrwalone na nośniku danych k. 132]

Powódka spółka jest członkiem (...) Organizacji (...).

[dowód: nota księgowa k. 33, zeznania J. Ż. - utrwalone na nośniku danych k. 132]

Spółka (...) S.A. angażuje się również w organizację projektów turystycznych mających na celu promowanie samego miasta G. i całego regionu (...). Spółka wspólnie z regionalną organizacją turystyczną - (...) Organizacją (...) bierze czynny udział w misjach gospodarczych, targach i wydarzeniach mających na celu promocję turystyczną tego kierunku. W 2015 powódka wzięła czynny udział w targach (...) oraz (...).

Istotne są również akcje organizowane przez (...) lub (...) Organizację (...), a dotyczące współpracy z przedstawicielami mediów, zajmującymi się promocją turystyczną regionu oraz biur i agencji turystycznych. Powódka w ramach takich akcji proponowała zakwaterowanie dla dziennikarzy, osób opiniotwórczych, którzy później opisywali miasto, reklamując jego atrakcje.

[dowód: dokumenty rozliczeniowe - kopie k. 18-19, k. 29-30, rachunki - kopie k. 20-22, 31, bilet lotniczy - kopia k. 23-27, zeznania J. Ż. - utrwalone na nośniku danych k. 132]

Powódka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Z wpisu w rejestrze wynika, że w przedmiotem działalności spółki są m. in. hotele i podobne obiekty zakwaterowania, działalność organizatorów turystyki, działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów oraz działalność rozrywkowa i rekreacyjna.

[dowód: odpis KRS k. 34-43]

Pismem z dnia 13 września 2013 r. (...) S.A. wystąpiła do Prezydenta Miasta G. z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 2% nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), położonej przy ul. (...), dz. ewid. (...) o powierzchni 98 m<sup>2</sup> oraz dz. ewid. (...) o powierzchni 745 m<sup>2</sup> oraz przy ul. (...), oznaczonej jako dz. ewid. (...) o powierzchni 1158 m<sup>2</sup>.

Wniosek uzasadniano wskazując, że na przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest działalność turystyczna w rozumieniu ustawy z 29.07.1997 r. o usługach turystycznych (t. jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 223 poz. 2268 ze zm.). - grunt zabudowany jest bowiem budynkiem - Hotel (...) w G., w którym świadczone są usługi hotelarskie. Wskazywano, że użytkownik wieczysty uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku hotelu w dniu 6 maja 2009 r., należy zatem przyjąć, że od tego dnia nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania nieruchomości określonego w umowie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego z celu "usługi nadziałalność turystyczna", co w myśl art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę do obniżenia stawki procentowej.

[dowód: wniosek z dnia 13.09.2013 r. - odpis k. 58-59, oryginał w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt (...)]

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 8 października 2013 r. Prezydent Miasta G. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości.

Prezydent argumentował, że w kontekście przepisu art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, budowanie hotelu na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu hotelowego oraz wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku hotelu nie może stanowić wystarczającego dowodu na okoliczność trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Prezydent wywodził również, że świadczenie usług hotelowych nie jest pojęciem tożsamym z działalnością turystyczną. Działalność turystyczna to kompleksowa działalność obejmująca nie tylko zakwaterowanie, ale i serię innych świadczeń. Wskazywano też, że z ogólnie dostępnych informacji o zakresie usług świadczonych na w/w działkach wynika, że oprócz działalności hotelarskiej prowadzona jest tam również działalność usługowa w postaci organizacji konferencji i imprez okolicznościowych, ogólnodostępnej restauracji, baru, siłowni, spa oraz sauny, co w ocenie Prezydenta Miasta G. sprawia, że nieruchomość winna być zaliczona do "pozostałych nieruchomości gruntowych- stawka 3%". Wskazano też, że usługi hotelowe, gastronomiczne i pozostałe, świadczone na przedmiotowej nieruchomości, nastawione są na powszechnego odbiorcę, nie zaś wyłącznie na turystę i mają charakter typowo komercyjny.

[dowód: pismo Prezydenta Miasta G. z 8.10.2013 r. k. 60-61, oryginał w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt (...)]

Orzeczeniem z dnia 3 marca 2016 r. sygn. akt (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. zatwierdziło ugodę zawartą w dniu 29 lutego 2016 r. pomiędzy Prezydentem Miasta S. a użytkownikiem wieczystym - (...) S.A. z siedzibą w W., w której strony uzgodniły stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w S., na którym powódka prowadzi analogiczną działalność jak w G. tj. "(...)" - na 2% ceny nieruchomości, począwszy od 2016 r.

[dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 3.03.2016 r. sygn. akt (...) k. 123-123v, wyciąg z protokołu k. 124]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach w sprawie, a także w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. sygn. akt (...), mając na względzie, że ich autentyczności i wiarygodności nie podważała żadna ze stron procesu. Mogły więc stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Sąd ponadto oparł się na zeznaniach J. Ż. - dyrektora działu sprzedaży i marketingu w powodowej spółce, która w sposób jasny i przekonujący opisała w swoich zeznaniach charakter działalności prowadzonej przez powódkę. W szczególności odniosła się do działalności hotelu (...) w G., ale także opisała działania

promocyjne, które w dziedzinie turystyki podejmuje spółka (...) S.A. w W., promując również zagranicą region P. i samego miasta G. jako cel wyjazdów turystycznych. Sąd nie znalazł podstaw, dla których miałyby zakwestionować wiarygodność słów świadka, zwłaszcza że jej zeznania były spójne i logiczne, a także korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd miał na uwadze, że spór w sprawie koncentrował się właściwie wokół jednego zagadnienia, a mianowicie oceny, czy powodowa spółka prowadzi działalność turystyczną na działce gruntu położonej w G. przy ul. (...) i ul. (...) czy też nie, co w konsekwencji wpływało na ocenę, czy uzasadnionym jest zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tegoż gruntu na stawkę 2% czy też pozostawienie jej na poziomie dotychczasowym, tj. 3%. Pozwany dodatkowo zarzucał, że działalność powódki stanowi kontynuację działalności poprzednio prowadzonej na nieruchomości, na której w przeszłości funkcjonował hotel (...). Tymczasem zmiana stawki możliwa jest wyłącznie w sytuacji, w której dochodzi do trwałej zmiany celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa kontrargumentowała z kolei, że powodowa Gmina, oddając grunty w użytkowanie wieczyste, nie określiła tego celu, a w konsekwencji możliwym jest obecnie jego ustalenie w oparciu o art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na fakt zmiany stawki procentowej opłaty, jaka obowiązuje w przypadku nieruchomości oddanych na cele turystyczne.

Mając na uwadze ustalenia poczynione w sprawie Sąd podzielił w pełni stanowisko strony powodowej.

W pierwszej kolejności ustalono, że istotnie działki składające się na nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu, zostały oddane w użytkowanie wieczyste w różnym czasie, jednakże w stosunku do żadnej z nich nie oznaczono celu, na jaki zostały oddane. Ograniczono się jedynie do wskazania stawki 3%, z czasem zaś przyjęto, że ma to związek z oddaniem gruntów na działalność usługową. Poszczególne działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste w latach 1993 oraz 2000 r., przy czym w pierwszym przypadku nie obowiązywała jeszcze aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny Dz. U. z 1997 r. Nr 115 poz. 741, aktualnie t. jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.). Tym samym dopiero w przypadku działek objętych umową z dnia 2000 r. możliwym było zastosowanie stawek z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym strony ustaliły wówczas stawkę 3%. Słusznie strona powodowa wskazuje jednak na odmienne brzmienie tego przepisu od aktualnie obowiązującego i brak ustalenia odrębnej stawki dla nieruchomości oddanych na cele turystyczne (pierwotnie art. 72 ust. 3 pkt 4 przewidywał odrębną stawkę 1% dla nieruchomości przeznaczonych na działalność sportowo - turystyczną). Stawkę 2% wprowadzono nowelizacją przeprowadzoną ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492), która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r. W konsekwencji słusznie powódka powołuje się na art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami i konieczność dostosowania przyjętych stawek do nowych stawek oraz do celu wynikającego z rzeczywistego sposobu korzystania z nieruchomości.

Na możliwość zastosowania w takiej sytuacji art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazał także Sąd Najwyższy, który w wyroku z 8 maja 2008 r. sygn. akt V CSK 569/07 stwierdził, iż "stosownie do art. 72 ust. 1 u.g.n., wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jest funkcją dwóch czynników: wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. oraz stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 u.g.n. Oba te czynniki są zmienne. [...] Zmiany stawki procentowej mogą być [...] następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. [...] w znowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie od 22 września 2004 r., wyodrębniono nową stawkę dla nieruchomości wykorzystywanych w celach turystycznych w wysokości 2%. Ponieważ dotychczasowa stawka od przedmiotowej nieruchomości wynosiła 3%, zaszła konieczność jej zmiany przez obniżenie do 2%. Ustawodawca uregulował tryb zmiany stawki procentowej w dwóch przepisach: w art. 73 ust. 2 oraz w art. 221 u.g.n. Pierwszy z nich stosuje się do sytuacji, kiedy w trakcie realizacji użytkowania wieczystego nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w to użytkowanie. [...] Z kolei art. 221 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu stanowił, że przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do

nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zobowiązując jednocześnie właściwe organy do dokonania w terminie roku od wejścia w życie ustawy zmiany wysokości dotychczasowych stawek, przy zastosowaniu trybu postępowania określonego w art. 78-81 u.g.n. Był to więc typowy przepis przejściowy, mający na celu dostosowanie dotychczasowych stawek do stawek wprowadzonych nową ustawą. Z dniem 15 lutego 2000 r. treść tego przepisu uległa zmianie. [...] Najbardziej rzucająca się w oczy zmiana polegała na wyeliminowaniu terminu rocznego, w którym miały zostać dostosowane stawki dotychczasowe do stawek wprowadzonych nową ustawą. W ten sposób przepis ten utracił swoją pierwotną funkcję przepisu przejściowego, dostosowawczego, a stał się przepisem o charakterze uniwersalnym. Z tego stwierdzenia płyną dwa wnioski. Pierwszy, że norma ta stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.) na zgodną z wysokością stawki przewidzianej w tej ustawie. Drugi - przy zastosowaniu rozumowania a maiori ad minus - że tym bardziej stanowi ona podstawę prawną także dla późniejszych zmian stawek wprowadzanych mocą ustawy".

W konsekwencji dla ustalenia nowej stawki opłaty rocznej wystarczającym było samo odwołanie się do zmiany stawki procentowej wprowadzonej nowelizacją z 2004 r., zwłaszcza w kontekście braku pierwotnego określenia celu, na jaki oddano przedmiotową nieruchomość z użytkowanie wieczyste. W tej sytuacji nie było więc potrzeby czynienia ustaleń co do ewentualnej zmiany sposobu użytkowania nieruchomości.

Oceniając, czy nieruchomość położona przy ul. (...) oraz ul. (...) w G. przeznaczona jest na działalność turystyczną Sąd badał rzeczywiste zachowanie powódki oraz to, w jaki sposób faktycznie wykorzystuje tę nieruchomość. Sąd podziela bowiem reprezentowany w orzecznictwie pogląd, że właśnie faktyczny charakter prowadzonej działalności, który powinien zostać ustalony bez konieczności posiłkowania się dodatkowymi kryteriami formalnymi w postaci wpisu w różnych szczegółowych rejestrach, np. w rejestrze organizatorów turystyki i pośredników turystycznych, przesądza o przeznaczeniu nieruchomości w świetle regulacji przepisu art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2007 r. sygn.. akt II CSK 125/07).

Sąd miał na względzie, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest definicji działalności turystycznej. Nie zawiera jej również ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 196). Sąd posiłkował się natomiast zawartą w art. 3 pkt 1 tejże ustawy definicją pojęcia usług turystycznych jako usług przewodnickich, usługi hotelarskich oraz innych usług świadczonych turystom (tj. osobom, które podróżują do innej miejscowości poza swoim stałym miejscem pobytu na okres nieprzekraczający 12 miesięcy, dla których celem podróży nie jest podjęcie stałej pracy w odwiedzanej miejscowości i które korzystają z noclegu przynajmniej przez jedną noc) lub odwiedzającym (tj. osobom, które podróżują do innej miejscowości poza swoim stałym miejscem pobytu w celu innym niż podjęcie stałej pracy w odwiedzanej miejscowości, a które nie korzystają z noclegu w odwiedzanej miejscowości). Natomiast według Światowej Organizacji Turystyki turystyka obejmuje ogół czynności osób, które podróżują i przebywają w celach wypoczynkowych, służbowych lub innych nie dłużej niż rok bez przerwy poza swoim codziennym otoczeniem, z wyłączeniem wyjazdów, w których głównym celem jest aktywność zarobkowa wynagradzana w odwiedzanej miejscowości. Można zakładać, że działalność turystyczna to działalność służąca tak zdefiniowanej turystyce, rozumianej jako świadczenie usług turystycznych.

W ocenie Sądu przy tak ustalonej definicji pojęcia działalności turystycznej w ocenie Sądu oczywistym jest, że powódka prowadzi tego typu działalność na nieruchomości położonej w G. przy ulicach (...) i (...). Jak ustalono ponad wszelką wątpliwość, powódka prowadzi tam pięciogwiazdkowy hotel (...), którego działalność nastawiona jest przede wszystkim na przyjmowanie turystów. Wg prowadzonych obserwacji, w przeważającej części odwiedzający hotel goście przyjeżdżają w celach wypoczynkowych, a wspomniany hotel wybierają głównie z uwagi na jego położenie na S. oraz bliskość atrakcji oferowanych przez miasto G.. Aż w 70% są to goście przybywający z zagranicy. Jedynie sporadycznie są to goście tzw. biznesowi - jak ustalono - przede wszystkim z uwagi na położenie hotelu, nienajlepsze skomunikowanie z centrami biznesowymi oraz bardzo małą liczbę miejsc parkingowych. Jednakże ich obecność w hotelu zdaniem Sądu nie zmienia generalnej oceny działalności powoda jako nastawionej na turystykę, wypoczynek i relaks.

Zdaniem Sądu przeszkodą dla uznania działalności powoda jako działalności turystycznej nie jest też fakt, że w hotelu funkcjonuje restauracja, siłownia czy sauny. Oczywistym jest, że w tej sytuacji jest to swego rodzaju działalność uboczna, która ma na celu zapewnienie jak najlepszej obsługi przyjmowanych gości w zakresie zapewnienia im wyżywienia czy miejsca do relaksu czy rekreacji. Podwyższa to standard hotelu, dzięki czemu został on zresztą uznany za obiekt pięciogwiazdkowy i powoduje, że jest on tym atrakcyjniejszy dla przybywających turystów, którym zapewnia wszechstronną i kompleksową obsługę. Część z tych usług dostępna jest zresztą wyłącznie dla osób goszczących w hotelu. Trudno zresztą czynić zarzut, że działalność prowadzona przez powódkę jest działalnością komercyjną, nie ulega bowiem wątpliwości, że działalność spółki prawa handlowego musi być działalnością nastawioną na zysk, a podejmowanie ewentualnych działań w celu maksymalizacji dochodów są jak najbardziej uprawnione i zrozumiałe. Należy zresztą wspomnieć, że hotel oferuje również usługi darmowe, jak np. informację turystyczną, w której dostępne są bezpłatne przewodniki i mapy G., co niewątpliwie sprzyja promocji miasta i bardzo ułatwia pobyt gości.

Sąd wskazuje, że co prawda pojęcie działalności turystycznej w świetle regulacji art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami istotnie winno być rozumiane ściśle, jako że wiąże się z nim ustalenie stawki procentowej w obniżonej wysokości, co stanowi wyjątek od ogólnie przyjętych zasad wymiaru opłaty rocznej. Niemniej takie ujęcie tej działalności jak proponuje pozwana jest zdaniem Sądu zbyt restrykcyjne i daleko idące. Doprowadziłoby bowiem w istocie do sytuacji, w której goście hotelowi winni określać swój cel podróży, a podmioty, chcące zachować obniżoną stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym prowadzą swoją działalność, musiałyby wręcz odmawiać obsługi tej części gości hotelowych. Podobnie w hotelach nie mogłyby funkcjonować restauracje, bary, centra fitness czy spa, tymczasem tego typu usługi, oferowane przez hotel, stanowią często dodatkową zachętę, która przekonuje podróżujące osoby do wyboru tego, a nie innego obiektu. W sytuacji więc, w której głównym nurtem działalności pozostaje obsługa turystów jako takich, fakt sporadycznej obsługi gości biznesowych czy też świadczenie dodatkowych usług na rzecz gości nie może zmienić oceny rodzaju prowadzonej działalności jako działalności turystycznej.

Niemniej istotne dla oceny charakteru działalności powódki były również kwestie związane z prowadzoną przez spółkę (...) działalnością promocyjną samego miasta G., jak i całego regionu P. jako kierunku atrakcyjnego turystycznie. Ustalono, że spółka angażuje się w rozmaite akcje promocyjne, uczestniczy w targach, również zagranicznych, prezentując nie tylko swoją ofertę, ale także atrakcje miasta i regionu. Współpracuje z innymi podmiotami prowadzącymi tego typu działalność. Jest m. in. członkiem (...) Organizacji (...), w porozumieniu z którą angażuje się również z akcje promocyjne kierowane do przedstawicieli mediów, dziennikarzy, których gości, a którzy następnie opisują tutejszy region, reklamując tym samym jego zalety i przyciągając kolejnych gości do miasta.

W ocenie Sądu powyższe ustalenia wskazują jednoznacznie na to, że działalność (...) Spółki Akcyjnej, prowadzona na działce gruntu oddanej jej w użytkowanie wieczyste w G. przy ul. (...) i (...) jest działalnością turystyczną. To zaś uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na wskazaną w art. 72 ust. 3 pkt 4a) ustawy o gospodarce nieruchomościami stawkę 2% .

Sąd na marginesie dodaje jedynie, że właśnie tę stawkę ustalono również w ugodzie zawartej między powodową spółką a Prezydentem Miasta S., dotyczącej ustalenia stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, na którym powódka prowadzi analogiczną działalność jak w przedmiotowej sprawie.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd w punkcie pierwszym wyroku na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4a) w zw. z art. 221 oraz art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalił, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miasta G., zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku o numerze (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych : (...) obszaru 98 m2, (...) obszaru 745 m2 oraz (...) obszaru 1158 m2, przysługującego powodowi (...) S. A. z siedzibą w W. - jest zasadna w wysokości opłaty rocznej odpowiadającej 2 % wartości tejże nieruchomości, poczynając od dnia 01 stycznia 2014 roku.

Jednocześnie w punkcie drugim rozstrzygnął o kosztach postępowania w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi Gminę Miasta G. jako stronę przegrywającą niniejszy proces



w całości. W konsekwencji zasądził od pozwanej Gminy Miasta G. na rzecz powódki (...) S. A. z siedzibą w W. kwotę 4.342 zł tytułem zwrotu uiszczonej przez powódkę opłaty stosunkowej oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki ustalono w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).