

Sygn. akt II Ca 466/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda (spr.)**

Sędziowie: **SO Ewa Piątkowska-Bidas**

SO Sławomir Buras

Protokolant: **protokolant sądowy Beata Wodecka**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. w Kielcach

sprawy z powództwa L. F., M. F.

przeciwko Gminy Z.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

sprawy z powództwa K. F. i T. F.

przeciwko Gminy Z.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 17 grudnia 2012 r. sygn. VIII C 902/12

I zmienia zaskarżony wyrok w całości i:

1. ustala, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T., Gmina Z. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0935 ha, wynosi 2% wartości gruntu,
2. ustala, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T., Gmina Z. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0914 ha, wynosi 2% wartości gruntu,
3. zasądza od Gminy Z. na rzecz:
 - a) K. i T. małżonków F. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych,
 - b) L. i M. małżonków F. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych

tytułem kosztów procesu;

II zasądza od Gminy Z. na rzecz:

1. K. i T. małżonków F. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych,
2. L. i M. małżonków F. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych

tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

sygn. akt IICa 466/13

UZASADNIENIE

Powodowie L. i M. małżonkowie F. oraz K. i T. małżonkowie F. , składając sprzeciwy od orzeczeń Samorządowego Kolegium odwoławczego w K. (w trybie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. – o gospodarce nieruchomościami – Dz.U.2010.102.651) , w przedmiocie oddalenia ich wniosków o ustalenie rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w miejscowości T. Z. (stanowiących – odpowiednio – działki o nr ew. 613/7 i 613/6) , na poziomie 2 % zamiast 3 % , podtrzymali tej treści żądanie pozwu na etapie postępowania sądowego.

Pozwana Gmina Z. wniosła o oddalenie obu powództw.

Sąd Rejonowy w Kielcach, po połączeniu obu spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia , oddalił powództwa o ustalenie. W uzasadnieniu, przytaczając ustalenia faktyczne , wskazał w szczególności , że obie nieruchomości zostały oddane powodom w użytkowanie wieczyste w dniu 13.07.1989r. , a więc przed wejściem w życie ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami , wówczas zostały określone zarówno wysokości stawek procentowych rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (3%) , jak również oznaczono cel , na jaki nieruchomości te zostały oddane – letniskowy. W kontekście tych niespornych okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania , że zmiana wysokości stawek procentowych rocznych opłat za użytkowanie tych nieruchomości byłaby możliwa jedynie w sytuacji określonej w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami , tj. w razie wystąpienia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości , a taka , jak podkreślił Sąd I instancji, nie nastąpiła. Ponadto dodał , że jeżeli przed dniem wejścia w życie u.g.n. prawomocnie ustalono stawkę za użytkowanie wieczyste , to sytuacja taka wywołuje określone skutki prawne , a mianowicie stan związania wysokością stawki opłaty rocznej. Sąd Rejonowy , wykluczając zastosowanie w tym przypadku art. 72 ust. 3 w zw. z art. 221ust. 1 u.g.n. , odwołał się do poglądu wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30.08.2007r. – IACa 432/07 (Lex nr 370775) , eliminując przy tym prawidłowość stanowiska Sądu Najwyższego wyeksponowanego w wyroku z dnia 8.05.2008r. – V CSK 569/07 (OSNC-ZD 2009 nr 1 , poz.10)

Wyrok w całości zaskarżyli powodowie. W wywiedzionej apelacji zarzucili naruszenie przepisów:

- art. 72 ust. 3 w zw. z art. 221 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami przez ich niezastosowanie,
- art. 73 ust. 2 u.g.n. poprzez jego zastosowanie.

W uzasadnieniu apelacji odwołano się do wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 9.08.2007r. – IACa 706/07 , zaaprobowanego przez Sąd Najwyższy w w/w już wyroku z dnia 8.05.2008r. – V CSK 569/07 , podkreślając , że orzeczenia te zapadły w niemalże identycznym stanie faktycznym , jak w sprawie niniejszej. Zdaniem apelujących, nie sposób się zgodzić z ze stanowiskiem Sądu I instancji , które w praktyce oznacza pominięcie art. 221 ust. 1 ugn. , tak jakby on nie istniał lub byłby pozbawiony jakiegokolwiek mocy prawnej, natomiast art. 73 ust. 2 u.g.n. stanowi odrębną podstawę do zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste , związanej ze zmianą celu , na który nieruchomość została oddana , ale nie jedyną podstawę przewidzianą przepisami u.g.n. , bo drugą z nich jest ustawowa korekta dotychczasowych stawek przewidziana w art. 221 ust. 1 u.g.n. Ta ostatnia regulacja ma charakter uniwersalny , bo jeżeli ustawodawca w przyszłości zdecyduje się na zmianę wysokości stawek określonych w art. 72 ust. 3 u.g.n. , to przepis art. 221 ust. 1 u.g.n. również każdorazowo będzie miał zastosowanie , a użytkownicy wieczyści

będą mieli roszczenie o zmianę stawek, co potwierdza w/w już orzeczenie Sądu Najwyższego w dnia 8.05.2008r., a także z dnia 11.05.2011r. – ICSK 397/10.

Pozwana Gmina Z. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest oczywiście uzasadniona.

Sąd Okręgowy dzieląc ustalenia Sądu Rejonowego co do okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (nie kwestionowanych przez żadną ze stron) , nie aprobuje dokonanej przez ten Sąd ich oceny prawnej i wyprowadzonych z niej wniosków. Natomiast w pełni podziela stanowisko apelujących , akceptując całość przytoczonej na jego uzasadnienie argumentacji prawnej. Z tych względów bezprzedmiotowym jest jej powtarzanie. Podkreślenia wymaga natomiast to , że powodowie mieli pełne prawo wystąpić

o aktualizację procentowej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste , skoro drugi element , generujący jej wysokość , oferowany im w 2010 r. przez pozwaną Gminę (wartość nieruchomości) był przez nich niespornie akceptowany. Istota zagadnienia , jak słusznie zauważają apelujący, tkwiła przede wszystkim w tym , że nieruchomości zostały oddane im w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia w życie u.g.n. Już tylko ta okoliczność nabierała oczywiście doniosłego znaczenia w kontekście treści art. 221 ust. 1 u.g.n. Przy czym, przedmiotowy zakres tej regulacji , jest szerszy niż przyjmuje to Sąd Rejonowy , błędnie ograniczając ją tylko i wyłącznie do dwóch sytuacji pierwotnie występujących w dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste , tj. nieokreślenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej (art.221 ust. 2 u.g.n.) oraz nie określenia celu , na który nieruchomość była oddana (art.221 ust.3 u.g.n.). Tymczasem fundamentalne znaczenie , z punktu widzenia rozstrzyganego zagadnienia ma ust. 1 art. 221 u.g.n . który odsyłając do art. 72 ust. 3 , stanowi o zasadzie obowiązku aktualizacji wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, w zakresie kształtującej jej wysokość stawki rocznej , w każdym przypadku , w którym po pierwsze nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1.01.1998r. , a ustalona wówczas stawka procentowa opłaty nie była wyższa niż 3 %. Zatem regulacje zawarte w dwóch kolejnych przepisach – art. 221 ust. 2 i 3 u.g.n. dotyczą zupełnie innych sytuacji i z całą pewnością nie eliminują obowiązku o jakim mowa w sytuacji, kiedy od samego początku zarówno cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i stawka – były jednoznacznie określone. Te ostatnie okoliczności , Sąd Rejonowy odnosi do treści art. 73 ust. 2 u.g.n. i wyprowadza błędny wniosek , jakoby , bez trwałej zmiany celu na jaki nieruchomość pierwotnie została oddana w użytkowanie wieczyste , nie dopuszczalna byłaby zmiana wysokości opłaty z tego tytułu , bo raz ustalona , w takiej sytuacji ma charakter ostateczny. Takiego stanowiska Sądu Rejonowego nie można podzielić , ponieważ nie uwzględnia ono treści przepisu art. 221 ust. 1 u.g.n., którego wykładnia literalna (ale i funkcjonalna) nie budzi żadnych wątpliwości, mając utrwalone potwierdzenie także w orzecznictwie Sądu Najwyższego (p. Wyrok z dnia 11.05.2011r. , ICSK 397/10 , Lex nr 970062 ; wyrok z dnia 8.05.2008 r. VCSK 569/07 , OSNC-ZD 2009 , nr 1 , poz.10), które Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela. Nie ma racji Sąd Rejonowy , kiedy twierdzi , że gdyby w każdym przypadku po wejściu w życie ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, przyjąć możliwość domagania się dostosowania stawek dotychczasowych do zmiany wysokości stawek wprowadzonych przez ustawę , to zbędna byłaby redakcja przepisu art. 221 złożona aż z trzech ustępów. Problem

polega właśnie na tym , że ażeby udzielić odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność tej zmiany , to trzeba znać stawkę dotychczas istniejącą , a także przeznaczenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i tylko w takiej sytuacji można stosować art. 221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 u.g.n. Natomiast , wówczas kiedy któryś z tych dwóch elementów nie jest znany , to zastosowanie ma art. 72 ust. 2 lub 3. Zatem wbrew konkluzji do jakiej doszedł Sąd Rejonowy, są to zupełnie różne stany faktyczne , uzasadniające odniesienie do nich odpowiedniej , tj. jednej z trzech w/w podstaw prawnych.

Przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. dotyczy zupełnie innej sytuacji , a mianowicie takiej , w której nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste już w czasie obowiązywania ustawy z dnia 21.08.1997 r. , a zmianie uległ cel oddania w

stosunku do tego pierwotnie oznaczonego. Stanowisko Sądu I instancji , jakoby ta regulacja miała dotyczyć także przypadków oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed datą wejścia w życie u.g.n. , nie jest trafne – wobec braku odesłania do niej w przepisach „przejściowych”.

Reasumując , z punktu widzenia treści art. 221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 , istotne jest jedynie , to czy dotychczas oznaczona stawka procentowa nie jest wyższa niż 3 % , a także jaki jest cel na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste , bo ten determinuje wysokość aktualnie określonej stawki procentowej. Skoro w niniejszej sprawie dotychczasowa stawka opłaty wynosiła 3 % wartości nieruchomości , a cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste – letniskowy , jak słusznie konstatuje Sąd Rejonowy , mieści się w pojęciu celu działalności turystycznej , to niewątpliwie aktualna opłata roczna wynosi 2 % wartości nieruchomości (art.221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt. 4a) , która winna obowiązywać od 1 stycznia roku następującego po roku , w którym powodowie zażądali aktualizacji (art. 81 ust. 4 i 5).

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 386 par. 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł jak w sentencji , rozstrzygając o kosztach procesu za I i II instancję na podstawie art. 98 par. 1 kpc w zw.z art. 108 par. 1 kpc.