

Sygnatura akt II Ca 2492/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Tyrpa
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SR (del.) Anna Kruszewska (sprawozdawca)

Protokolant: protokolant sądowy Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 7 września 2015 r., sygnatura akt I C 10/14

I. zmienia zaskarżony wyrok poprzez nadanie mu brzmienia:

„1. oddala powództwo;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje ściągnąć od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieliczce kwotę 1106,53 zł (jeden tysiąc sto sześć złotych 53/100) tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych.”;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. nakazuje ściągnąć od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieliczce kwotę 892 zł (osiemset dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem opłaty od apelacji, od której uiszczenia strona pozwana była zwolniona.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Jarosław Tyrpa SSR Anna Kruszewska

# UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 lutego 2016 roku

Wyrokiem z dnia 7 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Wieliczce w punkcie 1 ustalił, że wypowiedzenie wysokości obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działka nr (...) objętych księgą wieczystą (...) dokonane pismem z dnia 6 czerwca 2013 roku było nieuzasadnione, w punkcie 2 kosztami procesu w całości obciążył stronę pozwaną przy czym szczegółowe rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Orzeczenie to zapadło w następującym stanie faktycznym:

Decyzją z dnia 4 października 1996r. wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa (...) SA w S. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. oznaczonej m.in. jako działki ewidencyjne nr (...) o pow. 2,1369 ha, nr (...) o pow. 11,9812 ha, i nr (...) o pow. 1,1073 ha objętych księgą wieczystą nr (...) i zobowiązał użytkownika wieczystego do ponoszenia rocznej opłaty z użytkowanie wieczyste łącznie w kwocie 197972,59 zł.

Umowa darowizny i ustanowienia użytkowania wieczystego z dnia 2 lipca 2004r. (...) w S. darowała na rzecz Gminy S. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. oznaczonych m. in. jako działki ewidencyjne nr (...) o pow. 2,1369 ha, nr (...) o pow. 11,9812 ha, i nr (...) o pow. 1,1073 ha objętych księgą wieczystą nr (...).

Pismem z dnia 21 lipca 2004r. Starostwa (...) ustalił wartość opłaty rocznej z użytkowanie wieczyste w łącznej kwocie 95740,22 zł.

Umową sprzedaży z dnia 30 listopada 2012r. Gmina S. przeniosła na rzecz (...) spółka z o.o. w S. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) o pow. 0,3358 ha, nr (...) o pow. 3,1622 ha, i nr (...) o pow. 0,0596 ha, za cenę w kwocie 1.612.530, ha. Dla nieruchomości tej urządzono też księgę wieczystą o nr (...).

Pismem z dnia 6 lutego 2013r. Starostwa (...) poinformował nabywcę, tj. (...) spółka z o.o. w S., że spółka przejęła z dniem 31 października 2012r. obowiązek ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i w tym samym piśmie ustalił wysokość tej opłaty za okres od 31.10.2012r. do 31.12.2012r. na kwotę 1 139,01 zł oraz od dnia 01.01.2013r. na kwotę 6 723,86 zł.

Pismem z dnia 6 czerwca 2013r. Starosta (...) wypowiedział wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) i zaproponował (...) spółka z o.o. w S. aby oplata roczna wynosiła za rok 2014r. 13 447,72 zł, za rok 2015r. 36 634,31 zł oraz od roku 2016r.- 59 820,90 zł.

Orzeczeniem z dnia 15 listopada 2013r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie uwzględniło wniosku (...) spółka z o.o. w S. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanych wyżej jest nieuzasadnione we wskazanej wysokości.

Sprzeciw od powyższego orzeczenia złożył (...).

Biegły sądowy M. W. ustalił wartość rynkową prawa własności nieruchomości opisanych wyżej, których użytkownikiem wieczystym jest powód, na kwotę 1 971 622 zł według poziomu cen z 6 czerwca 2013r. Biegły uwzględnił w wycenie także stan geotechniczny przedmiotowej nieruchomości ustalony w opinii prywatnej sporządzonej przez L. W..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach postępowania dokumentów, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała. Podstawą ustaleń faktycznych była także opinia biegłego M. W., a także zeznania P. B..

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy podniósł, że skoro strona pozwana w piśmie z dnia 6 lutego 2013r. wskazała, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) od 1 stycznia 2013r. wynosiła będzie „6723,86 zł”, to oznacza to, iż Skarb Państwa, ustalił w dniu 6 lutego 2013r. na nowo wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste opisanych nieruchomości, żaden bowiem z poprzednich użytkowników wieczystych nie płacił opłaty w takiej wysokości. Nadto w treści oświadczenia Starosty (...) z dnia 6 czerwca 2013r. wprost wskazano że „wypowiada on wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej (...) ustalonej w piśmie z 6 lutego 2013r. na kwotę 6 723, 86 zł”.

Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, iż przedmiotem użytkowania wieczystego (...) SA w S., a później Gminy S. były inne nieruchomości niż te, które nabył powód (...) spółka z o.o. w S., na podstawie umowy z dnia 30 października 2012r. Poprzednicy prawni powoda byli bowiem użytkownikami wieczystymi m.in. działek nr (...) o pow. 2,1369 ha, nr (...) o pow. 11,9812 ha, i nr (...) o pow. 1,1073 ha objętych księga wieczystą nr (...), zaś powód nabył użytkowanie wieczyste działek nr (...) opow. 0,3358 ha, nr (...) o pow. 3,1622 ha, i nr (...) o pow. 0,0596 ha. Powyższe zdaniem Sądu oznaczało brak tożsamości przedmiotu użytkowania wieczystego, za które poprzednicy uiszczali opłatę roczną, co z kolei również wykluczało automatyczne przeniesienie tej opłaty na stronę powodową.

Tym samym skoro Skarb Państwa wypowiedział wysokość obowiązującej rocznie opłaty za nieruchomości objęte pozwem po niespełna 4 miesiącach od jej poprzedniego ustalenia, co naruszało dyspozycje art. 77 ust. 1 u.g.n., to takie działanie dyskwalifikowało skuteczność dokonanego wypowiedzenia wysokości użytkowania wieczystego, co w konsekwencji zdaniem Sądu Rejonowego prowadziło do ustalenia, że wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 6 czerwca 2013r. było nieuzasadnione i wykluczało ustalenie w postępowaniu sądowym nowej wysokości użytkowania wieczystego.

Orzekając o kosztach procesu sąd stosował art. 98 § 1 k.p.c. pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu, stosowano art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżyła go w całości i zarzuciła naruszenie:

1. art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że pozwany pismem z dnia 6 lutego 2013 roku dokonał aktualizacji opłaty rocznej, podczas gdy pozwany tym pismem dokonał jedynie przeniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego następcę.
2. art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, co skutkowało przyjęciem, że Pozwany pismem z dnia 6 lutego 2013 roku dokonał aktualizacji opłaty rocznej, podczas gdy Pozwany tym pismem dokonał jedynie przeniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego następcę.
3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę pisma z dnia 6 lutego 2013 roku, wskutek czego Sąd uznał je za aktualizację opłaty rocznej, podczas gdy pozwany tym pismem dokonał jedynie przeniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego następcę,
4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę pisma z dnia 6 czerwca 2013 roku, wskutek czego Sąd uznał, że pozwany uważał oświadczenie z dnia 6 lutego 2013 roku za ustalenie wysokości opłaty rocznej, podczas gdy wolą Pozwanego było wyłącznie przeniesienie opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego następcę.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez oddalenie powództwa, zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie

sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była uzasadniona.

Sąd Okręgowy przyjął w całości za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, jednakże na jego podstawie wywiódł odmienne wnioski.

Powodem reformatoryjnego orzeczenia był przede wszystkim fakt, iż w ocenie Sądu odwoławczego, Sąd I instancji błędnie przyjął, że pismem z dnia 6 czerwca 2013r. Starosta (...) wypowiedział wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) i zaproponował (...) spółka z o.o. w S. nową wysokość takowej opłaty. Zdaniem Sądu Okręgowego w piśmie tym Starosta dokonał jedynie przeliczenia opłaty rocznej poprzez zastosowanie mnożnika powierzchni nieruchomości do stawiki za jeden metr kwadratowy co było konieczne ze względu na zmianę osoby użytkownika wieczystego.

Z powyższym poglądem nierozzerwalnie wiąże się również fakt, iż nie sposób było także podzielić poglądu Sądu Rejonowego, który wskazał, że przedmiotem użytkowania wieczystego (...) SA w S., a później Gminy S. były inne nieruchomości niż te, które nabył powód (...) spółka z o.o. w S., na podstawie umowy z dnia 30 października 2012r. Skoro bowiem poprzednicy prawni strony powodowej byli użytkownikami wieczystymi między innymi działek nr (...) o pow. 2,1369 ha, nr (...) o pow. 11,9812 ha i nr (...) o pow. 1,1073, zaś strona powodowa nabyła użytkowanie wieczyste działki nr (...) o pow. 0,3358 ha, nr (...) o pow. 3,1622 ha i nr (...) o pow. 0,0596 ha., które to wskutek prawomocnych decyzji administracyjnych uległy podziałowi (z działki nr (...) o pow. 2,1369 ha wyodrębniła się m.in. działka nr (...) opow. 0,3358 ha, z działki nr (...) o pow. 11,9812 ha wyodrębniła się działka nr (...) o pow. 3,1622 ha, a z działki nr (...) o pow. 1,1073 ha wyodrębniła się działka nr (...) o pow. 0,0596 ha) tym samym nieuzasadnione były twierdzenia co do braku tożsamości przedmiotu użytkowania. Poprzedni użytkownicy wieczystości obejmowali także swoim prawem obszar, który obecnie znajduje się w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, z tą jedynie różnicą, że obszar ten obejmuje dużo mniejszą powierzchnię, co łączy się okolicznością, iż wskutek przeniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego następcę pismem z dnia 6 lutego 2013 roku strona powodowa została zobowiązana do zapłaty niższej kwoty (6723,86 zł) niż jego poprzednicy, co wynikało wyłącznie z faktu, iż objęła ona prawem użytkowania wieczystego mniejszy powierzchniowo obszar niż jego poprzednik.

Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego skoro wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego prowadziły do wniosku, iż strona pozwana pismem z dnia 6 lutego 2013 roku dokonała przeniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego następcę - co było prawidłowe. Jednakże w związku z faktem, iż opiniujący w sprawie biegły sądowy wyliczył, wartość rynkową prawa własności do spornych nieruchomości według stanu i w poziomie cen na dzień 6 czerwca 2013 roku na kwotę 1 971 622 złotych, która to z kolei kwota różniła się od kwoty wskazanej w operacie będącym podstawą do wypowiedzenia obowiązującej stawiki (1 994 030) o zaledwie 1,13% to Sąd uznał, że w takich granicach nie ma podstaw by opłatę tą ustalać na nowo, a co za tym idzie powinna obowiązywać opłata wskazana w wypowiedzeniu.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §1 k.p.c. co do meritum orzekł jak w punkcie I sentencji.

Zmiana wyroku co do istoty sprawy musiała pociągnąć za sobą zmianę orzeczenia co do kosztów procesu przed Sądem I instancji. O kosztach tych należało orzec na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi stronę powodową. Na zasądzone stronie pozwanej koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 2400 zł obliczone na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat

za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349)

Na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nakazał pobrać od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieliczce kwotę 1106,53 złotych tytułem części niepokrytych wydatków sądowych związanych z wydaniem opinii w sprawie.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zapadło na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wysokość kosztów postępowania apelacyjnego poniesionych przez stronę powodową wynika z wynagrodzenia reprezentującego ją pełnomocnika, które zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349)

W punkcie III Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nakazał pobrać od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieliczce kwotę 892 złote tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od obowiązku uiszczenia której strona pozwana była zwolniona.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Jarosław Tyrpa SSR Anna Kruszewska