

Sygn. akt I Ca 151/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Wójcicki
Sędziowie:	SSO Wiesława Kozikowska SO Anna Kacprzyk (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B. i B. B.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziałowi Terenowemu w O.

o ustalenie opłaty

na skutek apelacji Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O.

od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży VIII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego w G.

z dnia 2 kwietnia 2014 r. sygn. akt VIII C 280/13

apelację oddala.

Sygn. akt I Ca 151/14

## UZASADNIENIE

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. złożyła sprzeciw od dwóch orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z 21 lutego 2013 r., sygn. S-KO 430/9/2013, wydanych po rozpoznaniu wniosków D. B. i B. B., którzy zakwestionowali sposób aktualizacji opłaty rocznej.

W uzasadnieniu odwołania od powyższego orzeczenia pozwana Agencja powołała się na wypowiedzenie użytkownikom pismem z 21 grudnia 2012 r. dotychczasowej opłaty rocznej (stanowiącej równowartość 3,46 decyton żyta) z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa, a położonej w P. i oznaczonej w ewidencji gruntów nr 11/11, o powierzchni 10,0100 ha. Jednocześnie pozwana podała, że przesłała użytkownikom wieczystym ofertę przyjęcia nowej opłaty w kwocie 1.740 zł, obowiązującej od 1 stycznia

2013 r.. Zdaniem pozwanej wypowiedzenie zawierało wszystkie niezbędne elementy skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, a wskazane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyrokiem z 2 kwoetnia 2014 r. (sygn. VIII C 280/13) Sąd Rejonowy w Łomży VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny w G., poczynając od 1 stycznia 2013 r. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 10,0100 ha położonej w obrębie P., a oznaczonej nru 11/11 – w wysokości odpowiadającej równowartości 3,47 decyton żyta (pkt 1 wyroku).

Ponadto Sąd zasądził od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. Filii w S. solidarnie na rzecz powodów D. B. i B. B. kwoty 475 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2 wyroku) oraz na rzecz skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łomży kwotę 1.163,84 złotych tytułem wydatków (nieuiszczonej zaliczki na poczet opinii biegłego).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa o powierzchni 11/11, ha położonej w obrębie P., oznaczonej nr (...). Opłata roczna od powyższej nieruchomości została ustalona w wysokości odpowiadającej 3,47 decyton żyta.

Powodowie tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste zapłacili w 2012 r. kwotę 257,40 zł; w latach 2011 i 2010 opłata ta była niższa z powodu niższej ceny żyta, która w 2012 r. wynosiła 75,86 zł za tonę, zaś w 2010 r. – 37,64 zł za tonę, a w 2011 r. – 74,17 zł za tonę.

Biegły rzeczoznawca w grudniu 2012 r. wycenił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 174.000 zł.

Pozwana wypowiedziała powodom wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości, oferując jednocześnie przyjęcie od 1 stycznia 2013 r. opłaty w nowej wysokości. W wypowiedzeniu z 21 grudnia 2012 r. wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. ustalono na kwotę 1.740 zł, odpowiadającej 1% aktualnej wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Powodowie nie akceptując powyższej propozycji we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. zakwestionowali aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonaną przez pozwaną.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z 21 lutego 2013 r. wydanym w sprawie S-KO.430/9/2012 orzekło, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...) od 1 stycznia 2013 r. będzie obliczana w sposób dotychczasowy.

Zdaniem Sądu Rejonowego aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości rolnej, dokonana wypowiedzeniem z 21 grudnia 2012 r., z zamiarem wywołania skutków od 1 stycznia 2013 r. była nieskuteczna. Wypowiedzenie nie odpowiadało bowiem warunkom określonym w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze późn. zm.).

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że zaktualizowane wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) przewyższało kilkunastokrotnie wysokość dotychczasowych opłat rocznych. Tym samym pozwana powinna zastosować się do normy z art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mianowicie w wypowiedzeniu w kwestii dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej należało wskazać początek terminu faktycznego obowiązywania nowej opłaty, gdyż w pierwszym roku po aktualizacji nie powinna ona obowiązywać w wysokości przewyższającej ponaddwukrotnie dotychczasową opłatę.

Dlatego, ze względu na treść art. 77 ust. 2a i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie pozwana powinna w wypowiedzeniu wskazać wysokość opłaty w pierwszym roku po aktualizacji, stanowiącą dwukrotność dotychczasowej stawki, zaś w kolejnych latach – zgodnie z normą wyrażoną w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, aż do trzeciego roku od aktualizacji, w którym opłata roczna mogła być równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy ustalił wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O., zaskarżając go w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 17b i 30 ust. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.) poprzez:

- a) nieuznanie prawa do wyboru sposobu ustalenia podstawy naliczenia opłaty rocznej,
- b) ustalenie opłaty rocznej w mierniku naturalnym (dt żyta).

Na tej podstawie skarżąca domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji oraz zasądzenia od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje.

Wywodów apelacji nie można było podzielić.

Wbrew odmiennemu stanowisku apelującej, nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia przepisów art. 17 b i 30 ust. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.). Błędnie bowiem skarżąca zarzuciła, że nie zostało uznane jej prawo wyboru w kwestii sposobu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Sąd Rejonowy tego prawa pozwanej nie negował. Niewątpliwie pozwana miała prawo dokonać aktualizacji (podwyższenia) wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jednakże winna uczynić to w sposób prawidłowy, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wyrażonym już uprzednio w uzasadnieniu wyroku z 24 października 2013 r. sygn. I Ca 272/13, w sytuacji (takiej samej jak w niniejszej sprawie) gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa kilkunastokrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, Agencja Nieruchomości Rolnych powinna postąpić zgodnie z regulacją przewidzianą w art. 77 i art. 78 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Mianowicie, w wypowiedzeniu, w kwestii aktualizacji przedmiotowej opłaty powinna wskazać od kiedy faktycznie będzie obowiązywać znowelizowana opłata, gdyż w pierwszym roku po aktualizacji nie powinna ona przewyższać ponaddwukrotnie dotychczasowej opłaty. Zgodnie bowiem z treścią art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w wypadku gdy zaktualizowana opłata roczna przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Natomiast w myśl art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wypowiedzenie dotychczasowej opłaty powinno m.in. zawierać sposób obliczenia nowej opłaty.

Z powyższych przepisów wynika zatem, iż pozwana w wypowiedzeniu powinna wskazać wysokość opłaty w pierwszym roku aktualizacji (dwukrotność dotychczasowej stawki) oraz w kolejnych latach, zgodnie ze wskazaniami wynikającymi z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami aż do trzeciego roku od aktualizacji, w którym opłata roczna będzie równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Nie ulega wątpliwości, że Agencja Nieruchomości Rolnych do tych wskazań prawa nie zastosowała się. Dlatego też aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości rolnych, dokonane przez pozwaną nie mogły być skuteczne.

Podkreślić trzeba, że stosowanie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu zmieniony ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 2187, poz. 1110) miało charakter obligatoryjny – na co wskazuje kategoriyczny sposób sformułowania przepisów, a nie subsydiarny, jak twierdziła skarżąca.

Z tych względów wyrok Sądu Rejonowego, mocą którego ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr 11/11 w wysokości odpowiadającej 3,47 decyton żyta, należało uznać za prawidłowy. Zarzuty podniesione w apelacji nie były w stanie podważyć powyższego orzeczenia.

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