

Sygn. akt IX Ca 714/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Jolanta Strumiłło SO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa A. O. i T. O.

przeciwko Gminie O.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 25 lipca 2013 r., sygn. akt X C 711/12,

I. oddała apelację,

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 714/13

UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 20 grudnia 2010 r. kierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O., A. O. i T. O. wnieśli o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zaproponowana przez Urząd Miasta w O. w piśmie z dnia 10 listopada 2010 r. w kwocie 36.145,00 zł jest uzasadniona w innej wysokości tj. maksymalnie w kwocie 8.859 zł.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. orzeczeniem z dnia 20 października 2011 r. w wydanym w sprawie (...) oddaliło wnioski A. O. i T. O.. Od wydanego orzeczenia wnioskodawcy złożyli sprzeciw. Podnieśli w nim te same okoliczności, co we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem określenia wartości nieruchomości na dzień dokonania

wypowiedzenia oraz celem określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z wniesieniem sprzeciwu wniosek z dnia 20 grudnia 2010 r. zastąpił pozew zgodnie z treścią przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu na rzecz pozwanej przez powodów. Ponadto wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości przedmiotu nieruchomości. W pisemnych motywach wskazano, iż wycena wartości nieruchomości została zlecona uprawnionemu rzeczoznawcy, a w związku ze zmianą wartości gruntu właściwie zaproponowano nową wysokość opłaty rocznej.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym wynosić będzie 18.379,77 zł to jest 3 % wartości gruntu. W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Nadto zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 354,38 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na ustaleniach faktycznych, w których przyjęto, że mocą umowy z dnia 3 września 1992 r., zawartej w formie aktu notarialnego T. B.nabył od Spółdzielni Pracy (...)w likwidacji w O.przysługujące jej prawo do użytkowania wieczystego do dnia 13 lipca 2091 r., stanowiącego własność Gminy O.gruntu położonego w O.przy ul. (...)pod numerem (...)o obszarze 44 arów 72 m2, a także własność znajdującego się na powyższym gruncie i stanowiącym odrębną nieruchomość budynku administracyjno – produkcyjnego. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu wynosiła –aż do dnia 31 grudnia 2000r.- 3% wartości gruntu.

Pismem z dnia 19 października 2000r. Gmina O. wypowiedziała użytkownikom wieczystym dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Podwyższeniu uległa – na podstawie art. 76 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w O. Nr (...)z dnia 25 lutego 1998r. – stawka procentowa z 3% do 5% - i wartość gruntu. W dniu 6 lutego 2007 r. w akcie notarialnym zawartym przed notariuszem E. M., prowadzącą kancelarię notarialną w O. przeniesiono prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości oraz własność budynków na rzecz małżonków A. i T. O..

Ustalono także, że w dniu 21 października 2010 r. został sporządzony operat szacunkowy nieruchomości gruntowej obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...)w obrębie (...) położonej przy ul (...)w O.. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej wyniosła 722.900,00 zł. Pismem z dnia 10 listopada 2010 r. o znaku (...) Urząd Miasta O.wypowiedział na podstawie art. 77 ust 1 i 3 oraz art. 78 ust 1, 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynoszącą 5.628,42 zł ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r., a jednocześnie zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 36.145,00 zł. Powyższa kwota została obliczona jako iloczyn udziału w działce, powierzchni działki, wartości 1m2 działki i wysokości stawki procentowej, wynoszącej zgodnie z art. 76 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Rady Miejskiej w O.nr (...) z dnia 25 lutego 1998 r. – 5 %.

Na powyższe, A. i T. O. w ustawowym terminie wnieśli wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej kwocie, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Po rozpoznaniu sprawy w dniu 20 października 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek.

W oparciu o opinię biegłego Sąd Rejonowy ustalił, że wartość nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), o powierzchni 2953m2, położonej w O. przy ul. (...), na dzień 10 listopada 2010r. , będącej w użytkowaniu wieczystym A. O. i T. O., wynosi 612.659,00 złotych. Powodowie ani ich poprzednicy prawni nie ponieśli nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Powoływanie się na poniesione wydatki byłoby, zasadne wyłącznie w sytuacji, gdyby to użytkownik wieczysty doprowadził do uzbrojenia działki, a nie wyłącznie podłączył się do istniejącej sieci. Jednocześnie uznano, że ogrodzenie, przepompownia ścieków i odcinki sieci gazowej nie mogą być uznane za

urządzenia infrastruktury technicznej. Również wybudowanie przyłączy nie można za takowe urządzenia uznać. W tym zakresie Sąd powołał się na stanowisko poglądów doktryny i orzecznictwa.

Opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2011 r. określono zatem w oparciu o wartość nieruchomości określonej przez biegłego (612.659,00 zł) Co do wysokości stawki procentowej podkreślono, iż przepis art. 77 ust 1 u.g.n. jest w swojej treści jednoznaczny. Zgodnie z jego treścią wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Ustalona w umowie stawka procentowa opłaty rocznej nie ulega modyfikacji z powodu zmiany wartości nieruchomości, zatem zaktualizowane opłaty rocznej ustala się według tej samej stawki procentowej, która została określona w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Aktualizacja opłat rocznych nie może też stanowić pretekstu do zmiany stawek procentowych opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Wysokość stopy procentowej w niniejszej sprawie wynosi 3 % wartości nieruchomości zgodnie z art. 72 ust 3 pkt 5 u.g.n., z uwagi na to, iż nie jest ona przeznaczona na cele określone w art. 72 ust 3 pkt 1 – 4 u.g.n. Wskazano, iż możliwa jest zmiana stawki procentowej w trakcie trwania użytkowania wieczystego na podstawie przepisów art. 73 ust. 2 i 2a u.g.n. w przypadku, gdy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W innym przypadku taka zmiana, już po oddaniu w użytkowanie wieczyste nie jest możliwa. Zgodnie z art. 76 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5, może być podwyższona zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą odpowiedniej rady lub sejmiku w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Podwyższenie stawki procentowej może nastąpić tylko przed oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że pozwany nie wykazał, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Nie wykazał też, iż przed oddaniem w użytkowanie wieczyste została zmieniona stawka procentowa mimo iż powodowie kwestionowali iż zmiana stawki procentowej nastąpiła po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy wskazują iż zmiana stawki procentowej nastąpiła po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste co nie jest dopuszczalne.

Dodatkowo, Sąd podniósł, że co prawda zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, jednakże regulacja ta nie może zdaniem Sądu oznaczać, iż w przypadku gdy stawka procentowa podniesiona została niezgodnie z przepisami ustawy, użytkownicy wieczystości pozbawienie zostają możliwości jej wzruszenia. Zdaniem Sądu wzruszenie takie nastąpić może w postępowaniu sądowym w sprawie o ustalenie że aktualizacja opłaty rocznej jest niezasadna lub jest zasadna w innej wysokości. Dlatego też zasadnym jest ustalenie wysokości opłaty rocznej na kwotę 18.379,77 zł, która stanowi iloczyn stawki procentowej 3 % i wartości nieruchomości w kwocie 612.659 zł. W powyższym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Na zakończenie wskazano, iż argumentacja powodów co do naruszenia art. 78 ust 1 u.g.n. nie zasługiwała na podzielenie. Zgodnie z tym przepisem do wypowiedzenia dotychczasowej wartości opłaty rocznej dołącza się informację o wartości nieruchomości. Analiza pisma z dnia 10 listopada 2010 r. wskazuje, iż w treści tego pisma zawarto informację o wartości nieruchomości, poprzez wskazanie powierzchni działki oraz wartości 1 m². W piśmie zawarta jest informacja, iż z wyceną nieruchomości (operatem szacunkowym) można się zapoznać w Wydziale Geodezji i (...) Urzędu Miasta O.. Wypowiedzenie, które nie dochowuje warunków formalnych (forma pisemna, oferta nowej wysokości opłaty, informacja o sposobie obliczenia nowej wysokości opłaty, informacja o wartości nieruchomości), jest wadliwe i prowadzi do jego bezskuteczności. Na tle niniejszej sprawy powyższe nie nastąpiło.

Pismo aktualizujące opłatę zostało sporządzone na piśmie. Zawiera też wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz propozycję nowej opłaty. Znajduje się w nim także informacja o wartości nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła strona powodowa co do kwoty ustalającej opłatę roczną ponad kwotę 11.049, 91 zł, oraz w części nie zasądzającej od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania adekwatnie do uwzględnionego powództwa. Skarżący zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest:

- art. 77 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w zaistniałym stanie faktycznym, co spowodowało nie zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a aktualną wartości nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych nieruchomości, w latach 2008-2009 na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej o łącznej kwocie 244.328,38 zł,

- art. 143 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwą interpretację polegającą na przyjęciu, że nakłady poniesione przez użytkowników wieczystych w latach 2008 – 2009 nie są nakładami na budowę infrastruktury technicznej,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego to jest:

- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez zaniechanie wszechstronnej, obiektywnej analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a konsekwencji uznanie, sprzecznie z zasadami logiki i zebrany materiał dowodowy, że :

powodowie nie ponieśli nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, podczas gdy zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności znajdujące się w aktach faktury VAT i inne przedłożone przez powodów dokumenty jednoznacznie potwierdzają fakt poniesienia przez powodów w latach 2008 – 2009 tychże nakładów oraz ich wysokości, a nadto, że wymieniony przez powodów w 2009 r. transformator został przejęty przez zakład energetyczny za zwrotem kosztów, mimo, że powodowie w toku procesu udokumentowali wymianę transformatora fakturą VAT z dnia 23 marca 2009 r. na kwotę 18.300 zł i nigdy nie twierdzili, że transformator został przejęty za zwrotem kosztów,

- naruszenie art. 100 kpc poprzez zastosowanie niewłaściwej proporcji procentowej przy stosunkowym rozliczeniu kosztów procesu, to jest uznanie, że powodowie wygrali sprawę w 39,78 %, a pozwana w 60,22 %, podczas gdy prawidłowo określona proporcja przy stosunkowym rozliczeniu kosztów winna wynosić odpowiednio 58,21 % do 41,79 %.

Mając to na uwadze skarżący wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części, zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, adekwatnie do wygranego powództwa, w tym o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd I instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich zaferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 kpc swobody osądu. Wbrew stawianym zarzutom Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do częściowego uwzględnienia żądania pozwu. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego

ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji /por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, LEX 1215038 wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. II CSK 18/07, lex 966804/

Apelacja skarżących koncentruje się na nierozliczonych kosztach z tytułu nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej znajdujące się na nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym skarżących, a objętym niniejszym postępowaniem. Pozostałe ustalenia i wnioski Sądu nie są kwestionowane.

Okresowość świadczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w zestawieniu z długoletnim charakterem prawa użytkowania wieczystego implikuje istnienie mechanizmów prawnych pozwalających urealniać wysokość opłaty rocznej w okresie wykonywania prawa użytkowania wieczystego. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste mają charakter cywilnoprawny i są rodzajem ekwiwalentu za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Wobec tego przy aktualizacji opłat uwzględnia się na wniosek użytkownika fakt nakładów użytkownika, które zwiększają ich wartość. Nakłady te zostały jednak ograniczone do budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (art. 77 ust 4).

Zaliczeniu w trybie art. 77 ust.4 podlegać mogą wyłącznie nakłady, które nie były uprzednio dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Decydujące jest przy tym by nakłady poniesione sprowadzały się do wykonania prac odpowiadających zakresowi art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź też, aby nakłady te były nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno - użytkowe gruntu / tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 lipca 2013 r. I ACa 257/13 Lex 1356566/ .

Sąd Okręgowy podziela powyższy pogląd uznając, że znaczenie pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 77 ust. 4. jest tożsame z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z ostatnim z wymienionych przepisów, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W rozpoznawanej sprawie powyższe warunki nie zostały spełnione, o czym logicznie wypowiedział się Sąd Rejonowy, a stanowisko to Sąd Okręgowy podziela.

W przedmiotowej sprawie można mówić ewentualnie o modernizacji istniejących urządzeń infrastruktury, co nie podlega regulacji art. 77 ust 4. Przepis ten stanowi wprost o nakładach poczynionych przez użytkownika wieczystego, a nie inne podmioty. Poza tym, wbrew twierdzeniom powodów nie wykazano zakresu oraz wartości poniesionych nakładów w postaci wymiany transformatora, co ewentualnie należałoby zakwalifikować jako modernizację a nie czynienie dotąd nie istniejących nakładów.

W aktach znajduje się wprawdzie faktura nr (...) z datą sprzedaży 23 marca 2009 r. (k.48) jednakże jako tytuł jej wystawienia określono roboty elektryczne O. ul.(...). Ani z tego dokumentu, ani z żadnego innego przedstawionego przez stronę powodową nie wynika by doszło do zakupu i postawienia transformatora.

Wobec tego słusznie biegły pominął w swojej opinii przedmiotową fakturę.

W konsekwencji Sąd Rejonowy trafnie pominął powyższe inwestycje, nie ograniczając, w sposób żądany przez skarżących, wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Tym samym nie dopuścił się zarzucanej apelacją obrazy przepisów prawa materialnego i procesowego.

Ustalenia w powyższym zakresie były wynikiem oceny materiału dowodowego przedstawionego przez stronę powodową. Ocena ta przeprowadzona była zgodnie z zasadą wyrażaną w art. 233 § 1 kpc, która uwzględniła wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu, jak również wszelkie okoliczności towarzyszące przeprowadzeniu poszczególnych dowodów.

W ocenie Sądu Okręgowego także rozstrzygnięcie o kosztach oparte na art. 100 kpc jest prawidłowe . Wartość przedmiotu sporu wynosiła 30.516,58 zł zatem kwota ustalonej opłaty na poziomie 18.379,77 zł stanowiła 60,22 % wartości przedmiotu sporu. Ta wartość odpowiada procentowej wartości wygranej przez pozwaną sprawę.

Wobec powyższego apelację oddalono na podstawie art. 385 kpc jako, że żadne z zarzutów nie okazały się zasadne. W konsekwencji obciążono stronę powodową kosztami postępowania apelacyjnego stosownie do treści art. 98 § 1 kpc.