

Sygn. akt I C 375/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Pręczek

Protokolant : p.o. sekretarza sądowego Aleksandra Sauk

po rozpoznaniu w dniu 01 sierpnia 2018 roku w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy

z powództwa J. M., G. M.

przeciwko Gminie Miejskiej L.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer(...) o łącznej powierzchni (...) ha, położonej w L. przy ulicy (...), obręb numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą (...), począwszy od dnia 01 stycznia 2016 r. jest uzasadniona w wysokości 504,06 zł (pięćset cztery złote 06/100), od dnia 01 stycznia 2017 r. jest uzasadniona w wysokości 557,03 zł (pięćset pięćdziesiąt siedem złotych 03/100), od dnia 01 stycznia 2018 r. i w kolejnych latach jest uzasadniona w wysokości 610 zł (sześćset dziesięć złotych);

II. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej L. na rzecz powodów J. M. i G. M. kwotę 3.192,72 zł (trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt dwa złote 72/100) tytułem zwrotu kosztów procesu związanych z ustanowieniem pełnomocnika z urzędu oraz kwoty 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;

III. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa- (...) od pozwanej Gminy Miejskiej L. kwotę 2.394 zł (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego;

IV. nie obciąża pozwanej Gminy Miejskiej L. nieuiszczoną opłatą od pozwu;

SSR Agnieszka Pręczek

Sygn. akt I C 375/16

UZASADNIENIE

Powodowie G. M. i J. M. wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), obręb numer (...), oznaczonej numerami(...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) dokonane przez Burmistrza L. w dniu 16 grudnia 2015 r. jest nieuzasadniona. Wskazali, iż w operatach szacunkowych, które były podstawą do dokonania naliczenia nowej opłaty jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, która zdaniem powodów została zawyżona, albowiem nie uwzględniono wielu czynników, tj. użytkowanie rolnicze, brak uzbrojenia, brak posiadania dróg, podmokłość terenu. W piśmie procesowym z dnia 21 września 2017 r. dodatkowo powodowie dodali, iż wypowiedzenie

opłaty rocznej dokonane przez Zastępcę Burmistrza S. K. jest nieskuteczne, albowiem nie zostało złożone przez właściwy organ oraz zostało wydane z naruszeniem prawa. Organ dokonał jednocześnie zmiany stawki procentowej, co jest niezależnym postępowaniem od postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Pozwana Gmina Miejska L. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona, począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. w wysokości 504,06 zł, od dnia 1 stycznia 2017 r. w wysokości 5.253.03 zł, a od 01 stycznia 2018 r. i w kolejnych latach jest uzasadniona w wysokości 10.002 oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Miejska L. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka numer(...) o łącznej powierzchni (...) ha, położonej w L. przy ulicy (...), obręb numer (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...).

Użytkownikami wieczystymi wskazanej wyżej nieruchomości są powodowie J. i G. M. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Pismem z dnia 16 grudnia 2015 r. Burmistrz L. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i zaoferował powodom przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 10.002 zł. Aktualizacja miała następować etapowo. Jednocześnie zmieniono stawkę procentową opłaty z 3% na 1%. Wartość nieruchomości ustalono w oparciu o nową stawkę 1% na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych dla każdej działki w październiku 2015 r. przez rzeczoznawcę majątkowego J. T..

W dniu 14 stycznia 2015 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wpłynął wniosek powodów o ustalenie, że opłata z tytułu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 27 kwietnia 2016 r. numer SKO.720.52.2016 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka numer(...) o łącznej powierzchni (...) ha, położonej w L. przy ulicy (...), obręb numer (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...), na skutek wzrostu ich wartości jest nieuzasadniona. Pozwana odebrała orzeczenie w dniu 05 maja 2016 r.

W dniu 19 maja 2018 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wpłynął sprzeciw pozwanej od orzeczenia z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Wartość nieruchomości oznaczonej jako działka numer(...) o łącznej powierzchni (...) ha, położonej w L. przy ulicy (...), obręb numer (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...) na dzień 16 grudnia 2015 r. wynosiła 61.000 zł.

Dowód: wniosek k. 9; orzeczenie k. 10; dokumenty załączone do skoroszytu SKO; notarialne pełnomocnictwo k. 78-80 oraz zarządzenie k. 81; opinia biegłego sądowego M. W. k. 89-117.

Sąd zważył, co następuje:

Wytoczone powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Spór dotyczył przede wszystkim oceny prawnej skuteczności wypowiedzenia, oceny wartości nieruchomości stanowiących własność pozwanej.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu braku złożenia wypowiedzenia przez właściwy organ w rozumieniu art. 78 ust. 1 ustawy w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej: u.g.n.). z przedłożonych do akt dokumentów, tj. pełnomocnictwa oraz zarządzenia o powołaniu na stanowisko

Zastępcy Burmistrza S. K. wynika, iż posiadał on umocowanie do złożenia w umieniu pozwanej wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się zaś do drugiego zarzutu, a mianowicie naruszenia przepisów art. 77 u.g.n. poprzez przeprowadzenie w jednym postępowaniu zmiany stawki procentowej oraz opłaty należy wskazać, iż na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 8 maja 2008 r. w sprawie sygn. akt V CSK 569/07.

Niewątpliwym jest, że 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. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i nast. u.g.n.). Zmiany stawki procentowej mogą być zaś następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. W niniejszej sprawie w zakresie stawki procentowej zmiana dotyczyła korekty ustawowej, która weszła w życie 01 stycznia 2008 r. Podkreślić należy, iż brak zmiany tej stawki z 3% na 1% przez 7 lat oraz dokonanie tej zmiany w procedurze aktualizacji opłaty rocznej stanowi naruszenie przepisu art. 77 u.g.n. Jednakże Sąd rozpoznający niniejszą sprawę przyjął pogląd, że w przypadku gdy oba czynniki, tj. stawka procentowa i opłata zmieniły się równoległe-skoro nowa stawka procentowa ustalona została w znowelizowanej ustawie, to, dokonując aktualizacji opłaty rocznej, należało z urzędu zastosować stawkę nową, przewidzianą w ustawie, tak żeby ostateczny wynik aktualizacji opłaty był zgodny z prawem.

W ocenie Sądu naruszenie powyższego przepisu nie może skutkować uznaniem niezasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego- zwłaszcza gdy jest ona korzystniejsza dla powodów i będzie odzwierciedlać ustawowe wymogi. Rozpatrując niniejszą sprawę nie ulega wątpliwości, iż nastąpiła aktualizacja wartości nieruchomości wycenionej przez biegłego sądowego jak i wysokość procentowa stawki po nowelizacji z 01 stycznia 2008 r.- gdzie zmniejszono stawkę z 3% do 1%.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że art. 77 ust. 1 u.g.n. nakazuje aktualizowanie opłaty rocznej w stosunku do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Jest rzeczą jasną, że ta stawka dotychczasowa powinna być zgodna ze stawkami przewidzianymi w ustawie- co nie miałyby miejsca przyjmując dotychczasową stawkę 3%. Z uwagi na racjonalność postępowania, pomimo uchybienia przepisom przez pozwaną, nie może to skutkować uznaniem niezasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Przechodząc do dalszych rozważań w przedmiocie niniejszej zważenia wymaga, iż stosownie do art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (D.U. z 2010r., Nr 102 , poz. 651), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z art. 71 ust. 4 zdanie pierwsze u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. stanowią, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;
- 2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;

3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1 % ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;

5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n., 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego..

Art. 77 ust. 2a. u.g.n. stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) 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.

Stosownie do art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.³ Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Art. 80 ust. 1 u.g.n. stanowi, że od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat skarbowych od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wnioski, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów i opłat od właściwego organu (tak art. 80 ust. 6 u.g.n).

W rozpoznawanej sprawie sporną kwestią była wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, a celem jej rozstrzygnięcia Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd uznał opinię biegłego M. W. za wiarygodną, pełną oraz jasną. Opinia ta została sporządzona rzetelnie i zgodnie z wymaganiami prawa. Tok rozumowania biegłego był jasny i zrozumiały. Biegły przeprowadził szeroką analizę przedstawionego mu zagadnienia,

uzasadnił swoje wnioski, ostatecznie żadna ze stron nie kwestionowała jej treści a zatem jego opinia zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer(...) o łącznej powierzchni(...) ha, jest uzasadniona częściowo. Opłata roczna przed jej wypowiedzeniem wynosiła 252,03 zł, wartość nieruchomości ustalona przez biegłego to 61.000 zł, a 1 % z tej kwoty to 610 zł. Mając na uwadze brzmienie art. 77 ust. 2 a u.g.n., Sąd przyjął, że opłata winna wynosić począwszy od dnia 01 stycznia 2016 r. 504,06 zł, od dnia 01 stycznia 2017 r. 557,03 zł , od dnia 01 stycznia 2018 r. i w kolejnych latach 610 zł.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. W przedmiotowej sprawie w ocenie Sądu zachodzi przypadek uzasadniający zastosowanie tego przepisu. Powodowie wnieśli o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości z kwoty 252,03 zł do ostatecznej kwoty 10.002 jest nieuzasadnione. W niniejszej sprawie należało dokonać ustalenia w przedmiocie wartości nieruchomości, albowiem wzrost tej wartości stanowił podstawę do aktualizacji opłaty. Powodowie wskazywali, że oszacowanie dokonane na potrzeby aktualizacji jest znacznie przeszacowane, co w toku procesu zostało wykazane. Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z szacowania nieruchomości okazało się, iż wartość tej nieruchomości jest znacznie niższa. Pozwana znacząco zawyżyła wzrost wartości tej nieruchomości, a tym samym wysokość należnej opłaty. Do kosztów procesu poniesionych przez powodów należy: wynagrodzenie pełnomocnika ustanowionego z urzędu w kwocie 2.400 zł oraz podatek VAT 552 zł (co daje łącznie wynagrodzenie w kwocie 2.952 zł); wydatki poniesione przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu w łącznej kwocie 256,32 zł oraz koszty poniesione przez powodów za postępowanie zażaleniowe w kwocie 200 zł (opłata od uwzględnione zażalenia).

Łączne koszty związane z pomocą prawną udzieloną z urzędu wyniosły 3.208,32 zł, tj. wynagrodzenie z Vat w kwocie 2.952 zł i uzasadnione wydatki w kwocie 256,32 zł. Na poniesione wydatki według złożonego przez pełnomocnika spisu składały się : koszty korespondencji w wysokości 15,60 zł, koszty przejazdu na rozprawy 3x 80,24 zł- co daje łącznie 256,32 zł. Należy zważyć, iż w przedłożonym spisie kosztów pełnomocnik powodów doliczył do wydatków również podatek Vat w kwocie 58,92 zł, co nie mogło być uwzględnione przez Sąd, albowiem w świetle § 2 ust. 3 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 z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu jedynie opłatę, o której mowa w ustępie 1 Sąd podwyższa o stawkę podatku VAT, zaś udokumentowane i niezbędne wydatki nie podlegają podwyższeniu o stawkę podatku Vat. Na marginesie należy wskazać, iż Sąd z uwagi na omyłkę rachunkową dokonał z urzędu sprostowania punktu II wyroku.

Natomiast o kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust.1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U z 2010 r., Nr 90, poz.549 z późn. zm.) i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanej kwotę 2.394 złotych tytułem zwrotu wydatków na opinie biegłego, zaś odstąpił od obciążania pozwanej nieuiszczona opłatą od pozwu.

SSR Agnieszka Pręczyk