

Sygn. akt III Ca 1543/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Andrzej Dyrda

SR del. Anna Hajda (spr.)

Protokolant Tomasz Bałys

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w K.

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 7 maja 2013 r., sygn. akt I C 1679/12

1 oddala apelację;

2 zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR del. Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 1543/13

UZASADNIENIE

Powód wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Z.. Podnosił, że wysokość opłaty rocznej nie uwzględnia okoliczności, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje jedynie udział wynoszący 72/100 części w użytkowaniu wieczystym.

(...) przychyliła się do stanowiska powoda wnosząc o ustalenie opłaty rocznej za 2013 i 2014 rok w wysokości odbiegającej od tej jaka wynikała z orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i wynoszącej w 2013r. – 2.964 zł, w 2014r. – 20.637,35 zł, w 2015r. – 20.637,35 zł oraz począwszy od 2016r. – 14.746,23 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy ustalił opłatę roczną z tytułu prawa użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 72/100 części nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą KW (...) na kwoty:

- 2.964 zł od dnia 1 stycznia 2013r.;
- 6.790,64 zł od dnia 1 stycznia 2014r.;
- 10.617,29 zł od dnia 1 stycznia 2015r.

Nadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 824 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że decyzją z 3 września 2012r. ((...)) Prezydent Miasta wypowiedział wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą KW (...). Uzasadniając decyzję wskazał na zmianę wartości nieruchomości. Dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła 1.482 zł., Nie zmieniając stawki procentowej opłaty rocznej wynoszącej 3% przedstawiono ofertę przyjęcia obowiązującej od 1 stycznia 2013r. opłaty rocznej na poziomie 14.746,23 zł. Podstawa ustalenia opłaty rocznej była wartość nieruchomości określona przez właściciela na 491.541 zł. Powołując się na treść art. 77 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami organ administracyjny ustalił wysokość opłat rocznych w kolejnych 3 latach na: w 2013r. – 2964 zł, w 2014r. – 20.637,35 zł, w 2015r. – 20.637,35 zł, zaś począwszy od 2016r. na kwotę 14.746,23 zł.

W odpowiedzi użytkownik wieczysty – (...) w K. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości.

Orzeczeniem z 19 listopada 2012r. ((...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. ustaliło opłatę roczną w 2013r. na kwotę 2.964 zł, w 2014r. na 6.790,64 zł, a w 2015r. na 10.617,29 zł.

Sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosła Gmina Z.. Podnosiła, że skoro dotychczasowa opłata wynosiła 1.482 zł, a nowa 10.617,29 zł to wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste winna wynosić: w pierwszym roku dwukrotność opłaty dotychczasowej, a w dwóch kolejnych sumę opłaty wynikającej z aktualizacji i połowy nadwyżki z pierwszego roku po aktualizacji. A zatem winna wynosić: w 2013r. – 2.964 zł, w 2014r. – 14.443,94 zł i w 2015r. – 14.443,94 zł. Począwszy od 2016r. opłata roczna w ocenie właściciela gruntu winna wynosić 10.617,29 zł.

Sąd ustalił również, że wartość nieruchomości nie była przedmiotem sporu. Wynikała z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Prezydenta Miasta Z. przez uprawnionego rzeczoznawcę i wynosiła 491.541 zł.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy przywołując treść art. 77 ust. 2 oraz ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Sądu Najwyższego z 28 lutego 2013r. (III CZP 110/12) uznał, że wysokość opłaty rocznej ustalona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze była prawidłowa. Wskazując, że skoro niekwestionowana wartość nieruchomości wynosiła 491.541 zł opłata z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 72/100 nieruchomości w 2013r. winna stanowić dwukrotność dotychczasowej opłaty, a więc wynosić 2.964 zł, w 2014r. sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, tj. kwotę 6.790,64 zł. Począwszy zaś od 2015r. opłata ta winna wynosić 10.617,29 zł. Sąd podkreślał przy tym, że tak ustalona wysokość opłaty rocznej uwzględnia udział użytkownika wieczystego, gdyż $14.746,23 \text{ zł} \times \frac{72}{100} = 10.617,29 \text{ zł}$, przy czym kwota 14.746,23 zł stanowi 3% wartości nieruchomości określonej na 491.541 zł. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyła pozwana. Zarzuciła naruszenie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami polegające na jego błędnym zastosowaniu. W oparciu o tak podniesiony zarzut domagała się zmiany zaskarżonego orzeczenia i ustalenia wysokości opłaty rocznej w kwocie: w 2013r. – 2.964 zł, w

2014r. – 14.443,94 zł, w 2015r. – 14.443,94 zł, a od 2016r. w wysokości 10.617,29 zł. Względnie wnosila o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznawania. Nadto domagała się zasądzenia od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wywodziła, że analiza przepisu art. 77 ust 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że w roku aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w drugim i trzecim roku użytkownik wieczysty winien uiścić opłatę roczną będącą sumą opłaty zaktualizowanej oraz połowy nadwyżki, którą stanowi różnica wysokości opłaty zaktualizowanej i dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Gmina wskazywała, że z treści zdania drugiego ustępu 2a wynika, że połowy nadwyżki powiększają opłatę, a nie dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej. Dalej Gmina wywodziła, że w czwartym roku opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji. Pozwana podkreślała przy tym, że ustalenie wysokości opłat zawarte w zaskarżonym wyroku prowadzi do uszczuplenia dochodów należnych Gminie.

Sąd Odwoławczy zważył co następuje.

Apelacja pozwanej nie mogła odnieść skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Zostały one poddane wnikliwej ocenie, zgodnej z wypływającymi z treści art. 233 kpc dyrektywami. Z tych to przyczyn Sąd Okręgowy podzielił je i przyjął za własne.

Zauważyć należy, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie były sporne. Strony w rzeczywistości spierały się o sposób ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w oparciu o art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Kwestia ta była przedmiotem analizy Sądu Najwyższego, co słusznie wskazał w pisemnych motywach rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji. W uzasadnieniu uchwały z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie III CZP 110/12 (OSNC 2013/10/114) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi zatem sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W trzecim roku opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki. W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji.

Mając na uwadze wskazane wytyczne Sąd Rejonowy ustalił opłatę roczną od użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą KW (...) w sposób prawidłowy.

Na marginesie zauważyć jedynie można, że gdyby podzielić prezentowany przez pozwaną w apelacji pogląd, co do sposobu naliczania opłaty rocznej, to w rzeczywistości do pełnej aktualizacji dochodziłoby dopiero w czwartym roku, co stałoby w sprzeczności z treścią zdania 3 art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Powyższe dodatkowo skłania ku przyjęciu za prawidłową wykładni prezentowanej w cytowanym powyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego.

Reasumując apelację oddalono jako niezasadną po myśli art. 385 kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc oraz § 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności

radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013r. poz. 490 tj.)

SSR(del.) Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Andrzej Dyrda