

Sygn. akt III Ca 129/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik (spr.)

Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Handlowo- (...) Spółki Jawnej z siedzibą w Z.

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 10 września 2013 r., sygn. akt VIII C 900/12

1 oddala apelację;

2 zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko - Waclawik SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 129/14

UZASADNIENIE

Gmina Miejska Z. wypowiedziała powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynoszącej odnośnie działki (...) - 96,89 zł.

Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. w następstwie rozpoznania wniosku powoda, orzeczeniem z 28.2.2012r. ustaliło wysokość nowych opłat odpowiednio na kwotę 193,78 zł. za rok 2012 (jako 3% wartości nieruchomości – 7150 zł.), 204,14 zł za rok 2013 i 214,50 zł za rok 2014.

W sprzeczności od powyższego orzeczenia pozwana Gmina wniosła o ustalenie, że aktualizacja winna kształtować się tak, że w 2012r. opłata winna wynieść 193,78 zł, w 2013r.- 224,86zł, w 2013r. – 224,86 zł i 2014r. 214,50 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy ustalił opłatę roczną z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przez powoda stanowiącej działkę (...) na kwoty:

- 193,78 zł od dnia 1 stycznia 2012r.;
- 204,10 zł od dnia 1 stycznia 2013r.;
- 214,50 zł od dnia 1 stycznia 2014r.

Nadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 227 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że powód jest użytkownikiem powyższej działki stanowiącej własność pozwanej Gminy, którą wykorzystuje na działalność gospodarczą. Stopa procentowa opłaty rocznej wynosi 3%. Oświadczeniem z 26.9.2011r. pozwana wypowiedziała powodowi opłatę roczną w dotychczasowej wysokości 96,89 zł i zaoferowała przyjęcie jej w wysokości 429,42 zł. poczynszy od 1.1.2012r.

Powód zarzucił, że aktualizacja jest nieuzasadniona i podniósł, że operat szacunkowy będący podstawą aktualizacji zawiera błędy. W toku postępowania przed SKO w K. strony zaakceptowały wyliczoną wartość nieruchomości na 7150 zł. stąd orzeczeniem z 28.2.2012r., na podstawie art. 77 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustalona została wysokość opłat rocznych wyżej wskazanych.

Od tego orzeczenia sprzeciw wniosła pozwana Gmina. Nie kwestionowała wartości nieruchomości ale sposób wyliczenia opłaty rocznej. Podnosiła, że skoro dotychczasowa opłata wynosiła 96,89 zł, a nowa 214,50 (jako 3% kwoty 7150 zł stanowiącej wartość nieruchomości) 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 2012r. – 193,78 zł, w 2013r. i 2014r. – 224,84 zł i w 2015r. – 214,50 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 7150 zł opłata z tytułu użytkowania wieczystego w 2012r. winna stanowić dwukrotność dotychczasowej opłaty, a więc wynosić 193,78 zł (96,89 zł x 2), w 2013r. sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, tj. kwotę 204,14 (193,78 + 10,36 zł), w 2014r. sumę kwoty opłaty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki tj. kwotę 214,50 zł (204,14 + 10,36 zł).

W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji, pozwana Gmina 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 2012r. – 193,73 zł, w 2013r. – 224,86 zł, w 2014r. – 224,86 zł, w 2015r. – 214,50 zł., ewentualnie wnosila o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto domagała się zasądzenia od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wywozila, 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 i wywozila, 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 Okręgowy 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 w ramach zakreślonych regulacją art. 233 k.p.c. Z tych to przyczyn sąd odwoławczy 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 powyższe na uwadze uznać trzeba, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wysokość opłaty rocznej od użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Na marginesie zauważyć jedynie należy, 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.

Z powyższych względów 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.)

SSO Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Krystyna Hadryś