

Sygn. akt II Ca 295/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Magdalena Bajor - Nadolska**

Sędziowie: **SO Sławomir Buras**

SR (del.) Małgorzata Wojciechowska

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Starosty K.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o.
w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 12 grudnia 2012 r., sygn. VIII C 1168/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości i zasądza od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.w K.na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...)kwotę 1853,22 (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt trzy 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala; zasądza od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.w K.na rzecz Skarbu Państwa - Starosty K. kwotę 295,75 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć 75/100) złotych tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie i zasądza od Skarbu Państwa - Starosty K. na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.w K.kwotę 75 (siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje pobrać od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K.na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w K. kwotę 150 (sto pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów sądowych za obie instancje.

Sygn. akt II Ca 295/13

UZASADNIENIE

Skarb Państwa –Starosta (...) dochodził od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. zasądzenia kwoty 2.470,95 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty, stanowiącej część opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 roku, po rozpoznaniu sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 kwietnia 2012 roku (sygn. akt (...) 543/12) Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Skarb Państwa jest właścicielem, zaś Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w K. użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w C., oznaczonej jako działki gruntu numer: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 5,2141 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Pismem z dnia 8 października 2007 roku Starosta (...) wypowiedział Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w K. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2008 roku na kwotę 9.266,07 zł., ustalonej jako iloczyn stawki procentowej 3% i wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. na kwotę 308.869 zł.

W dniu 8 listopada 2007 roku pozwana spółka złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona w całości. We wniosku spółka zgłosiła szereg zarzutów co do prawidłowości wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca na piśmie odniosła się do zarzutów, uznając je za niezasadne i podtrzymując wycenę nieruchomości dokonaną w operacie szacunkowym. Na rozprawie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K. w dniu 14 grudnia 2007 roku, na którą nie stawiała się rzeczoznawca majątkowy, użytkownik wieczysty podtrzymał swój wniosek, jak również zarzuty co do operatu szacunkowego, kwestionując wartość nieruchomości ustaloną w operacie szacunkowym oraz proponując obniżenie zaproponowanej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Przedstawiciel Starosty K. oświadczyła wówczas, że z uwagi na podniesione zarzuty proponuje obniżenie opłaty rocznej o 25 %, ostatecznie zaś oświadczyła, że z uwagi na charakter nieruchomości oraz nieuwzględnienie przez rzeczoznawcę współczynnika korygującego w powierzchni nieruchomości, proponuje obniżenie opłaty rocznej o 40%, to jest do kwoty 5.559,65 zł. Użytkownik wieczysty wyraził zgodę na zawarcie ugody na wskazanych warunkach.

W zawartej ugodzie strony ustaliły, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi 5.559,65 zł.

Pismem z dnia 18 grudnia 2007 roku Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w K. zwróciła się do Starostwa Powiatowego w K. z wnioskiem o aktualizację stawki procentowej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działki gruntu numer: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), poprzez obniżenie dotychczasowej stawki 3% na 2%, wskazując, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, na której prowadzona jest działalność turystyczna. Pismem z dnia 11 stycznia 2008 roku Starostwo poinformowało spółkę o pozostawieniu tego wniosku bez rozpatrzenia, z uwagi na brak dokumentów potwierdzających wykorzystanie nieruchomości pod działalność turystyczną. Pismem z dnia 20 maja 2008 roku spółka złożyła ponowny wniosek o zmianę stawki procentowej z 3% na 2%.

Pismem z dnia 18 czerwca 2008 roku Starostwo Powiatowe w K. dokonało wypowiedzenia wysokości stawki procentowej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości z 3 % na 2 %, wskazując jednocześnie, że od dnia 1 stycznia 2009 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosić będzie 6.177,38 zł. co stanowi 2% wartości nieruchomości, wynoszącej 308.869 zł.

Pismem z dnia 24 czerwca 2008 roku pozwana spółka wskazała, iż ugodą z dnia 14 grudnia 2007 roku wartość nieruchomości określona została na kwotę 185.321,67 zł., zatem opłata roczna przy stawce procentowej wynoszącej 2 % powinna wynosić 3.706,43 zł. W odpowiedzi Starostwo Powiatowe w K. wskazało, że uгода zawarta w dniu 14 grudnia 2007 roku dotyczyła wyłącznie opłaty rocznej, nie zaś wartości gruntu, bowiem obecny na rozprawie

przedstawiciel Starosty upoważniony był jedynie do podpisania ugody dotyczącej ustalenia opłaty rocznej, nie miał natomiast uprawnień do zmiany wartości nieruchomości.

W dniu 10 września 2008 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. umorzyło postępowanie toczące się przed Kolegium, a to wobec wniosku użytkownika wieczystego.

Pozwana spółka uiszcza tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2009 rok kwotę 3.706,43 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że zasadniczą kwestią wymagającą rozstrzygnięcia jest interpretacja ugody zawartej przez strony w dniu 14 grudnia 2007 roku przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, bowiem każda ze stron wywodziła z niej odmienne wnioski co do wartości nieruchomości.

Mając na uwadze kryteria wykładni oświadczeń woli, wskazane w art. 65 kc, zatem zarówno dosłowne brzmienie ugody, jak i okoliczności, w jakich oświadczenia woli zostały złożone, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że uprawiona jest taka wykładnia zawartej przez strony ugody, zgodnie z którą poprzez ustalenie wysokości opłaty strony pośrednio ustaliły wartość nieruchomości. W toku rozprawy przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K. pełnomocnik Skarbu Państwa uznał bowiem zarzuty użytkownika wieczystego co do operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego. Zarówno Skarbowi Państwa, jak i użytkownikowi wieczystemu znany był przepis art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, tj. opłata stanowi iloczyn stawki procentowej (wówczas 3%) i wartości gruntu.

W konkluzji Sąd Rejonowy stwierdził, iż od dnia 1 stycznia 2009 roku pozwana spółka winna była uiszczać opłatę roczną w wysokości 3.706,43 zł. (przy przyjęciu wartości nieruchomości na kwotę 185 321,67 zł. i obniżeniu stawki procentowej z 3 % na 2 %), taką też opłatę za 2009 rok uiszczała.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

- art. 65 kc poprzez niewłaściwą wykładnię oświadczeń woli stron, przyjmując za zasadną ich interpretację jedynie tę podaną przez pozwanego a pomijając argumenty podnoszone przez powoda;

- art. 77 ust. 3 art. 150 ust. 5 i art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) poprzez bezpodstawne przyjęcie, że aktualizacja opłaty rocznej połączona ze zmianą wyceny nieruchomości może odbyć się bez udziału rzeczoznawcy majątkowego.;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego tj.

- obrazę przepisów art. 217 kpc w związku z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez stronę w postaci:- orzeczenia SKO w K.z dnia 10 lipca 2008 roku na okoliczność, że na rozprawie przed SKO pozwana spółka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o umorzenie postępowania pomimo podkreślenia przez Starostę K., że wartość przedmiotowej nieruchomości pozostaje bez zmian i wynosi 308.869 zł.- zeznań świadka D. K.na okoliczność sposobu obliczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, - przykładowej ugody na okoliczność, że wysokość opłaty nie musi być równoznaczna z wysokością stawki procentowej;

- art. 233 w zw. z art. 6 kc poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenianie wiarygodności i mocy dowodów zgłoszonych przez powoda;

- art. 328 § 2 kpc poprzez brak wyjaśnienia, dlaczego Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom strony powodowej.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.w K.na rzecz powoda Skarbu Państwa- Starosty K. kwoty 2.470,95 zł. wraz

z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania procesu, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Uzasadniony okazał się zarzut błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w ugodzie z dnia 14 grudnia 2007 roku.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, iż po wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez Skarb Państwa pismem z dnia 8 października 2007 roku użytkownik wieczysty w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym kwestionował prawidłowość ustalenia wartości nieruchomości, składając szereg zarzutów do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Zarzuty te, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, były przedmiotem rozprawy przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w dniu 17 grudnia 2007 roku, na której doszło do zawarcia ugody.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób jednak zgodzić się z interpretacją ugody, która zakłada, że strony w sposób wiążący ustaliły w niej wartość nieruchomości.

Wykładnia oświadczeń woli stron dokonana przez Sąd I instancji jest zbyt daleko idąca. Jakkolwiek bowiem do zawarcia ugody doszło z uwagi na podnoszone przez użytkownika wieczystego zarzuty odnoszące się do wartości nieruchomości, to jednak przedmiotem negocjacji była wyłącznie wysokość opłaty rocznej, co ostatecznie znalazło wyraz w ugodzie. Zarówno dosłowne brzmienie ugody, jak i okoliczności jej zawarcia, wskazują wyraźnie, iż ugodą objęta była wyłącznie wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W szczególności należy mieć tu na względzie nieobecność w toku rozprawy przed SKO rzeczoznawcy majątkowego, który określa wartość nieruchomości.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, na wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wpływają dwa czynniki: wartość nieruchomości oraz stawka procentowa, co wynika z przepisu art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Wskazany sposób ustalenia opłaty nie oznacza jednak, iż obniżenie opłaty w drodze ugody niejako automatycznie powoduje obniżenie ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości. Nie ma przeszkód, by strony w ugodzie ustaliły jedynie wysokość opłaty rocznej, bez dokonywania zmian wartości nieruchomości.

Należy zatem zgodzić się z zarzutem skarżącego, iż zawarta przez strony ugoda nie wywołała skutków w zakresie wartości nieruchomości, która to wartość winna być brana pod uwagę jako kryterium ustalania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Pomimo przyjęcia powyższej interpretacji zawartej przez strony ugody, Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu jest uzasadnione jedynie w części. W ocenie Sądu Okręgowego użytkownika wieczystego nadal obowiązuje wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ustalona przez strony w ugodzie z dnia 17 grudnia 2007 roku, bowiem wypowiedzenie opłaty, dokonane przez Starostę K. w dniu 18 czerwca 2008 roku należy uznać za bezskuteczne.

Do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma zastosowanie procedura przewidziana w przepisach art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 78 ust. 1 ustawy posługuje się pojęciami „aktualizacja opłaty rocznej”, „wypowiedzenie opłaty rocznej”. Skoro zaś o ostatecznej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego decydują dwa kryteria: wartość nieruchomości i stawka procentowa, procedurą aktualizacyjną objęte są dwa wskazane kryteria, wyznaczające rozmiar opłaty rocznej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 roku, sygn. akt I CSK 418/07). Zgodnie art. 73 ust. 2 zd. 2 ustawy przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Z uwagi na powyższe

odesłanie stwierdzić należy, że procedura aktualizacyjna ma zastosowanie zarówno w sytuacji gdy nowa wysokość opłaty spowodowana jest wyłącznie zmianą (wzrostem) wartości nieruchomości, jak i w sytuacji gdy zmianie ulega jedynie stawka procentowa.

Bez przeprowadzenia przewidzianej w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami procedury aktualizacyjnej użytkownika wieczystego nie może wiązać wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nawet wówczas, gdy ex lege zmianie uległa stawka procentowa tej opłaty w okresie trwania prawa użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2011 roku, sygn. akt I CSK 130/10).

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Niezachowanie wymogów przewidzianych w cytowanym przepisie skutkuje bezskutecznością działań organu zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wypowiedzenie dokonane przez Starostę K. pismem z dnia 18 czerwca 2008 roku nie odpowiadało wymogom ustawowym, nie zawierało bowiem informacji o operacie szacunkowym, nie wywołało zatem skutków w zakresie ustalenia nowej wysokości opłaty. Skoro tak, strony obowiązują dotychczasowa wysokość opłaty, ustalona ugodą z dnia 17 grudnia 2007 roku.

W świetle powyższych rozważań za uzasadnione należy uznać żądanie pozwu w zakresie kwoty 1.853,22 zł., która stanowi różnicę pomiędzy obowiązującą opłatą roczną, a kwotą uiszczonej przez użytkownika wieczystego. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok, orzekając jak w pkt I sentencji.

W pozostałym zakresie wywiedziona przez powoda apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 kpc.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o przepis art. 100 kpc.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd Okręgowy nakazał pobrać od pozwanego kwotę 150 zł. tytułem kosztów sądowych.

SSR (del.) M. Wojciechowska SSO M. Bajor - Nadolska SSO Sł. Buras