

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka
Sędziowie:	SO Agnieszka Cholewa-Kuchta SR (del.) Anna Serzysko (sprawozdawca)
Protokolant:	Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w N.

przeciwko Skarbowi Państwa Staroście (...)

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce z dnia 8 kwietnia 2013 r., sygnatura akt I C 361/10

I. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

1. zmienia wyrok zaoczny z dnia 17 stycznia 2011 roku w ten sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w N. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), dla której urządzono księgę wieczystą (...) na skutek wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 23 listopada 2009 r.: w roku 2010 na kwotę 946,56 zł (dziewięćset czterdzieści sześć złotych 56/100), w roku 2011 na kwotę 1564,48 zł (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt cztery złote 48/100), a od roku 2012 na kwotę 2.182,41 zł (dwa tysiące sto osiemdziesiąt dwa złote 41/100) oraz ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w N. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), dla której urządzono księgę wieczystą (...) na skutek wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 23 listopada 2009 r.: w roku 2010 na kwotę 25.307,06 zł (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta siedem złotych 06/100), w roku 2011 na kwotę 29.724,67 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery złote 67/100), a od roku 2012 na kwotę 34.142,28 zł (trzydzieści cztery tysiące sto czterdzieści dwa złote 28/100);

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. koszty postępowania odwoławczego między stronami wzajemnie znosi.

### **UZASADNIENIE WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO**

#### **Z DNIA 13 GRUDNIA 2013r**

Strona powodowa (...) spółka z o.o. w N. w drodze sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 21 czerwca 2010r wniosła o ustalenie, że nie jest uzasadnione podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w N. , stanowiących działki ewidencyjne (...), dokonane pismem z dnia 23 listopada 2009r.

Wyrokiem zaocznym z dnia 17 stycznia 2010r Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powoda w całości.

Strona pozwana Skarb Państwa – Starostwa (...) złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Strona powodowa pismem z dnia 27 stycznia 2012 zmodyfikowała żądanie pozwu, wnosząc obok pierwotnego żądania, także o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwotach 26.253,62 zł od 1 stycznia 2010r, 31.136,71 zł od dnia 1 stycznia 2011r, 36.019,80zł od dnia 1 stycznia 2012r. Na uzasadnienie dokonanej modyfikacji wskazała na ustawę z dnia 28 lipca 2001r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie dnia 9 października 2011, zmieniając brzmienie art. 77 tej ustawy.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2013r Sąd Rejonowy zmienił wyrok zaoczny z dnia 17 stycznia 2011r w ten sposób, że ustalił wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki (...)w roku 2010 na kwotę 946,56 zł, w 2011r na kwotę 1564,56, w 2012r na kwotę 1564,56 zł a od 2013 na kwotę 2.182,41 zł, ustalając dalej, że nie jest uzasadniona aktualizacja opłaty odnośnie działki (...). Dalej Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.957 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Jako okoliczności niesporne wskazał Sąd, że Skarb Państwa- Starosta (...)jest właścicielem działek (...). Użytkownikiem wieczystym tych działek jest (...) spółka z o.o.w N.. Postanowieniem z dnia 15.02.2001r SKO w K.zatwierdziło ugodę pomiędzy Starostwem Powiatowym w W.a (...) spółka z o.o.co do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste działki (...)na kwotę 17.799,36 zł, a postanowieniem z dnia 28 listopada 2006r ugodę pomiędzy Starostwem Powiatowym w W.a (...) spółka z o.o.co do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki (...)na kwotę 12.653,53 zł. Oświadczeniem z dnia 23 listopada 2009r Skarb Państwa –Starosta (...)wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za działki (...), wprowadzając nową w wysokości odpowiednio 1784,80 i 34.245 zł . Ponadto w oparciu o opinię biegłego ds. szacowania nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił, że wg stanu i cen na dzień 23.11.2009r wartość działki (...)wynosi 72.747 zł a działki (...)– 1.138.076 zł. Opinię tą uznał Sąd za w pełni wiarygodną.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że nie było zasadne dokonanie wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste działki (...). Jest to związane z ograniczeniem wprowadzonym nowym brzmieniem art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która ma zastosowanie również do nin. postępowania, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste może być dokonywana nie częściej niż co 3 lata. Ponieważ ostaną aktualizacją co do tej działki miała miejsce w drodze ugody z dnia 28 listopada 2006r, więc aktualizacja wprowadzona pismem z dnia 23 listopada 2009r nie może być uznana za uzasadnioną, jako naruszającą wskazany przepis.

Odnośnie natomiast działki (...)nie ma tego ograniczenia, bowiem dotychczasowa opłata została wprowadzona w drodze ugody z dnia 15 lutego 2001r. W tym zakresie uznał Sąd zasadność podwyżki i ustalił wysokość opłaty, korzystając z mechanizmu wskazanego w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym w roku 2010r ustalił opłatę na kwotę 946,56 zł , w roku 2011r na kwotę 1564,56, w 2012r na kwotę 1564,56 zł a od 2013 na kwotę 2.182,41 zł, co stanowiło 3% wartości wskazanej w opinii biegłego rzeczoznawcy. O kosztach rozstrzygnął Sąd

na podstawie art. 100 kpc biorąc pod uwagę częściowe uwzględnienie roszczeń powoda – co uzasadniało zasądzenie na rzecz powoda od strony pozwanej części wydatków związanych z opiniami biegłego.

Wyrok ten został zaskarżony apelacją przez stronę pozwaną w części – co do ustalenia niezasadności podwyższenia opłaty co do działki (...) oraz co do ustalenia opłat za lata 2010-2012r co do działki (...). Apelujący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię co do trzyletniego ograniczenia odnośnie dokonywania aktualizacji, ustalanie odrębnych opłat za każdy rok i co do błędnego ustalenia wysokości opłaty za rok 2012r, naruszenie prawa materialnego tj art. 45 i 46 kpa poprzez błędne ustalenie daty wypowiedzenia. W związku z tym domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i ustalenie wysokości opłaty co do działki (...) na kwotę 2.182,41 zł od 2010r oraz co do działki (...) na kwotę 34.461,90 zł od 2010r, jak również zasądzenie kosztów postępowania za obie intencje. Na uzasadnienie wskazał, że co prawda ugoda co do działki (...) została zawarta i zatwierdzona dnia 28 listopada 2006r, jednakże wypowiedzenie stawki opłaty dokonane pismem z dnia 23 listopada 2009r winno być oceniane przez pryzmat daty, kiedy oświadczenie zostało przedstawione drugiej stronie, co miał miejsce dnia 30 listopada 2009r – data odbioru tego pisma. Zachowany zatem został trzyletni okres umożliwiający aktualizację. To uzasadnia z kolei ustalenie wysokości opłaty na kwotę 34.461,90 zł.

Odnośnie działki (...) Sąd Rejonowy błędnie zastosował mechanizm ustalając wysokość opłaty w kolejnych latach, ponadto błędnie ustalił wysokość opłaty za rok 2012r – powinna być ustalona już na poziomie pełnych 3%, a więc na kwotę 2.182,41 zł. Co do kosztów postępowania to winny one być zasądzone na rzecz strony pozwanej na zas. art. 98 kpc

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, wskazując, że orzeczenie Sądu Rejonowego jest w całości poprawne i zgodne z obowiązującymi przepisami. Ponadto na rozprawie pełnomocnik powoda wskazał, że okres 3-letni winien być liczony od dnia 6 grudnia, bowiem prawdopodobnie istniała możliwość zaskarżenia postanowienia z dnia 28 listopada 2006r, a więc termin trzyletni dla dokonania aktualizacji nie został zachowany.

#### ***Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że:***

Pismo z dnia 23 listopada 2009r zostało doręczone (...) spółka z o.o. w N. dnia 30 listopada 2009r.

/dowód potwierdzenie odbioru akta SKO/

#### ***Sąd Okręgowy zważył co następuje:***

Apelacja strony pozwanej jako częściowo zasadna musiała doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego zostały przez Sąd Okręgowy przyjęte za własne, jako poprawne, wymagały jedynie nieznacznego uzupełnienia.

Odnośnie zarzutów apelującego, to należy zgodzić się z jego wywodami co do działki (...). Decydujące znaczenia dla ustalenia możliwości dokonania aktualizacji ma ustalenie, kiedy zostało dokonane wypowiedzenie dotychczasowej opłaty, bowiem data poprzedniej aktualizacji tj data zatwierdzenia ugody z dnia 28 listopada 2006r nie była sporna. Na marginesie wskazać w tym miejscu należy, że decyzja z dnia 28 listopada 2006r była już w tej dacie ostateczna, co wynika ze stosownych przepisów kpa i jest potwierdzone adnotacją na samej decyzji. W zakresie oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste rację ma apelujący, że za datę złożenia oświadczenia o aktualizacji opłaty należy uznać dzień 30 listopada 2009r - jest to data odbioru pisma z dnia 23.11.2009r przez stronę powodową, co wynika z potwierdzenia odbioru znajdującego się w aktach SKO. Zgodnie z treścią art. 61 kc -§ 1. Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W niniejszej sprawie zatem oświadczenie to zostało złożone dnia 30 listopada 2009r, co jest ponadto zgodne z teorią doręczenia prezentowaną przez doktrynę, dla ustalenia chwili skutecznego

złożenia oświadczenia woli. A skoro tak, to od daty poprzedniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste działki (...) upłynęły wymagane 3 lata. Możliwa jest zatem obecna aktualizacja.

Co do wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, to biorąc pod uwagę niekwestionowaną zasadniczo wartość działki (...) ustaloną przez biegłego M. W. (1) w jego opinii na kwotę 1.138.076 zł, wysokość tej opłaty to kwota 34.142,28 zł. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że pełnomocnik pozwanego błędnie wskazuje w tym zakresie na kwotę 34.461,90 zł. Jest to bowiem wielkość wynikająca z pierwszej opinii biegłego, co do której następnie, wobec zgłoszonych zarzutów została sporządzona opinia uzupełniająca, ustalająca wartość działki na kwotę wskazaną przez Sąd wyżej. Pełnomocnik pozwanego wnosząc apelację wskazał na korzystne dla siebie, wyższe wartości co do działki (...) na kwotę 34.461,90 zł wynikającą z pierwszej opinii, a co do działki (...) na kwotę 2.182,41 zł wynikającą z opinii uzupełniającej. Taki zabieg nie ma żadnego uzasadnienia, i Sąd Okręgowy dokonując swoich wyliczeń oparł się, podobnie jak Sąd Rejonowy, w całości na wskazaniach wynikających z opinii II – uzupełniającej. Skoro zatem wynikająca z drugiej opinii biegłego wartość działki (...) to 1.138.076 zł, więc wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste tej działki, stanowiąca 3 % wartości, to kwota 34.142,28zł.

Odnosnie działki (...) wartość działki wynikająca z drugiej opinii biegłego M. W. to 72.747 zł, a więc wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste to kwota 2.182,41 zł, jak wskazał to Sąd Rejonowy. Podnieść w tym miejscu należy, że jest to wartość wyższa niż wynikająca z pisma strony pozwanej z dnia 23.11.2009r, wprowadzającego nową wysokość opłat za użytkowanie wieczyste. Ustalając zatem nową opłatę na tym poziomie Sąd Rejonowy wyszedł ponad żądanie stron, co nie powinno mieć miejsca. Wyrok jednak Sądu I Instancji nie został co do tej części zaskarżony przez stronę powodową, a wynikający z art. 384 kpc zakaz reformationis in peius uniemożliwia sprostowanie obecnie tego uchybienia.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy słusznie ustalił wysokość opłat za poszczególne (trzy kolejne) lata. Takie wyrzeczenie jest dzięki temu czytelne i jasne, nie stoi w żaden sposób w sprzeczności z literą prawa, ani nie narusza interesów właściciela. Ponadto taką interpretację potwierdza również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013r III CZP 110/12, które zawiera wyjaśnienie, również od strony technicznej wskazanej instytucji. Sąd Rejonowy zasadniczo poprawnie (dokonano jedynie niewielkiej korekty związanej przede wszystkim z zaokrągleniem wartości) zastosował wskazany mechanizm, jednakże błędnie ustalił wysokość opłaty za rok 2012r, bowiem jest to już trzeci rok obowiązywania nowej opłaty a więc jej wysokość winna być równa stawce 3% wartości.

I tak w odniesieniu do działki (...), to opłata wynikająca aktualizacji to kwota 2.182,41 zł, i przekracza ona ponad dwukrotnie poprzednią stawkę, bowiem była to kwota 473,28zł. Tak więc wysokość opłaty w 2010r to 946,56 zł (473,28x2), w 2011r to kwota 1.564,48 zł (stawka z poprzedniego roku tj 946,56 zł + (połowa różnicy pomiędzy pełną opłatą a tą dwukrotnością czyli  $2.182,41 - 946,56 : 2 = 617,92$ )), przy czym dokonano zaokrąglenia w dół, natomiast od 2012r jest to kwota 2.182,41 (opłata z poprzedniego roku tj 1.564,48zł + druga część różnicy wskazanej wyżej czyli 617,92), przy czym dokonano zaokrąglenia w górę.

Ten sam mechanizm został zastosowany w odniesieniu do działki (...), co do której zaktualizowana opłata to kwota 34.142,28zł, gdy opłata wcześniejsza była ustalono w wys. 12.653,53 zł. W 2010r wysokość opłaty to dwukrotna dotychczasowa stawka a więc kwota 25.307,06 zł (12.653,53x2), w 2011r to kwota 29.724,67 zł (poprzednia opłata + (34.142,28-25.307,06:2=4.417,61)), a w 2012r to kwota 34.142,28zł (poprzednia opłata +4.417,61).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności orzeczono jak w sentencji wyroku na zas. art. 386§1 kpc, zmieniając zaskarżony wyrok poprzez zmianę na zas. art. 347 kpc wyroku zaocznego z dnia 17 stycznia 2011r, dalej oddalenie powództwo w pozostałej części, a w związku z tym na zas art. 100 kpc zniesienie wzajemnie między stronami kosztów postępowania.

Dalej Sąd Okręgowy, wobec jedynie częściowego, bo co do aktualizacji opłaty odnośnie działki (...) oraz co do korekty opłaty odnośnie działki (...) za rok 2012 (za rok 2011 ma ona charakter jedynie czysto matematyczny), i nieuwzględnienia apelacji w pozostałej części tj co do ustalenia opłaty w jednej wysokości od 2010r, oddalił apelację w pozostałej części, oraz na zas. art. 100 zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.

Ref. SSR P. Styrna