

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 roku sygn. akt II C 713/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) składającego się z działek o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) na kwotę 114 390 złotych od dnia 1 stycznia 2012 roku i zasądził od Fabryki (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 2 822,22 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację złożyła powodowa Fabryka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. zaskarżając wyrok w całości zarzuciła naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 77 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Wskazując powyższą podstawę apelacyjną pełnomocnik powoda wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 114 390 złotych przy czym opłata będzie płatna w kwocie 97 277,58 złotych za rok 2012, w kwocie 105 833,79 złotych za rok 2013, w kwocie 114 390 złotych za rok 2014 i w latach następnych oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy podzielił w pełni ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy, które legły u podstaw rozstrzygnięcia i przyjął je za własne aprobując co do zasady dokonaną ocenę prawną.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. K. użytkownik wieczysty jest więc obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Zasadnym okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie przez Sąd I instancji przepisu art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), który to przepis został dodany przez art. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r. Nr 187 poz. 1110) i obowiązuje od 9 października 2011 roku. Na mocy art. 4 ustawy zmieniającej w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą.

Na mocy przepisu art. 77 ust. 2a ugn 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 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. W myśl art. 77 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty.

Powodowa spółka uiszczała roczną opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 48 638,79 złotych. Wartość rynkowa działki gruntu pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosi 3 813 000 złotych.

Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne i stwierdził, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości rynkowej nieruchomości, czyli kwoty 114 390 złotych od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Rację ma apelujący, że sposób określenia opłaty rocznej po aktualizacji został niewłaściwie przyjęty przez Sąd bez uwzględnienia zasad z art. 77 ust. 2a ugn.

Przepis powyższy należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty. W drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tak SN w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. III CZP 110/2012).

Skoro zatem w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś w trzecim 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.

Przyjęty powyżej sposób określania zaktualizowanej opłaty rocznej odpowiada intencji ustawodawcy w miarę łagodnego, stopniowego dochodzenia do określenia opłaty rocznej stosownie do zweryfikowanej wartości nieruchomości, dopiero w trzecim roku od aktualizacji, w sytuacji, gdy wzrost opłaty jest skokowy tj. gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i konieczność zapłacenia od razu po jej ustaleniu, byłaby nadmiernym obciążeniem dla użytkownika wieczystego.

Obowiązkiem sądu w sytuacji wniesienia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu wobec orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego wydanego na skutek wniosku użytkownika wieczystego kwestionującego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, jest w przypadku, gdy wysokość nowej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, ustalenie w wyroku wysokości opłaty rocznej w zamiarkowanej według zasad z art. 77 ust. 2a ugn wysokości w pierwszym i drugim roku po dokonaniu aktualizacji i ustalenie opłaty rocznej w trzecim roku od aktualizacji w kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W związku z tym, że kwota zaktualizowanej opłaty rocznej wyliczona po oszacowaniu przez biegłego sądowego wartości nieruchomości nie była kwestionowana przez strony, w tym przez apelującego, Sąd Rejonowy określił prawidłowo wysokość opłaty rocznej w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości. Jednakże zgodnie z art. z art. 77 ust. 2a ugn opłata roczna za użytkowanie wieczyste winna wynosić w kolejnych latach w sposób następujący:

2012 rok - 48 638,79 złotych x 2 = 97 277,58 złotych,

114390 złotych - 97 277,58 złotych = 17 112,42 złotych,

17 112,42 złotych : 2 = 8 556,21 złotych,

2013 rok - 97 277,58 złotych + 8 556,21 złotych = 105 833,79 złotych,

2014 rok - 105 833,79 złotych + 8 556,21 złotych = 114 390 złotych.

Nie ma jednak racji apelująca spółka, iż sąd powinien określić w zaskarżonym wyroku opłatę roczną w wysokości 114 390 złotych i określić jedynie inne terminy płatności kwot wyliczonych zgodnie z treścią art. 77 ust. 2a ugn. Takie sformułowanie orzeczenia oznaczałoby bowiem, że powódka jako użytkownik wieczysty, któremu podniesiono opłatę roczną ponad dwukrotnie powyżej wysokości dotychczasowej opłaty musiałaby bowiem już w pierwszym roku od aktualizacji, zapłacić pełną wysokość nowej opłaty, niezgodnie z brzmieniem powołanego przepisu.

Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania na lata 2012, 2013 i 2014 i następne wg mechanizmu wynikającego z przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O kosztach postępowaniu apelacyjnym Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 99 kpc w związku z art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349. ze zm.). Zmiana wyroku nie rzutowała na przyjętą przez Sąd I instancji zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów.