

Sygn. akt II Ca 46/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sabina Ziser
Sędziowie:	SO Elżbieta Hallada (sprawozdawca) SO Jolanta Pratkowiecka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. i J. K.

przeciwko stronie pozwanej Skarbowi Państwa- Prezydent Miasta L.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 22 czerwca 2012 roku

sygn. akt VII C 188/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie I ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działki nr (...) o powierzchni 1378 m² położonej w L. przy ul. (...), obręb G. przysługującego powodom E. i J. małżonkom K.

w udziale 37/100 na kwotę 1.351,98 zł rocznie, poczynając od 2011 roku, a dalej idące powództwo oddala,

2. w punkcie II zasądza od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala dalej idącą apelację;

III. zasądza od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę

56 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 46/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy wyrokiem z dnia 22 czerwca 2012r. oddalił powództwo E. i J. małżonków K. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta L. i zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 180,00zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powodowie domagali się ustalenia, że wypowiedzenie opłaty użytkowania wieczystego dokonane pismem strony powodowej z dnia 18.11.2010r. jest bezskuteczne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych z powodu nie doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu powodowi J. K., brakach oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, nie powiadomienia powoda J. K. o postępowaniu wszczętym odwołaniem wniesionym przez E. K., jak również brakiem podstaw do zmiany opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu.

Na uzasadnienie wyroku Sąd Rejonowy podał, że strona pozwana wykazała podstawę zmiany dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu – działki (...) położonej w L. przy ul. (...), na której znajduje się nieruchomość budynkowa. Powodowie jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) są obowiązani do uiszczania opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu w części 37/100 jaka przysługuje im na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Zgodnie z wyceną nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę L. M. wartość nieruchomości gruntowej wynosi 444.900zł, stąd opłata należna od powodów z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości to kwota 1646,13zł.

Zdaniem Sądu Rejonowego powodowie, którzy kwestionowali tę wycenę oraz wysokość opłaty rocznej, nie wykazali, by była ona błędna, zaś Sąd nie posiada wiadomości specjalnych w zakresie wyceny nieruchomości, wobec czego nie dysponując żadnym dowodem potwierdzającym nieprawidłowość wyceny przedstawionej przez stronę pozwaną uznał, że wycena uzasadniała wypowiedzenie opłaty wieczystego użytkowania.

Na uzasadnieni podstawy prawnej wyroku Sąd Rejonowy powołał przepisy art.78ust.1i2, 77ust.3 i 79ust.4i5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Apelację od wyroku wnieśli powodowie J. i E. K. i podnieśli szereg zarzutów, wśród których najistotniejsze przedstawione zostaną poniżej:

1. zarzuty naruszenia prawa procesowego, a to:

- art. 321§1k.p.c. polegający na rozpoznaniu sprawy przeciwko pozwanemu Prezydentowi Miasta L., nie wymienionemu w pozwie oraz na nie rozpoznaniu przez Sąd wszystkich żądań pozwu, w tym ewentualnych,

- art.213§2k.p.c. w związku z art. 229k.p.c. i art. 231k.p.c. poprzez niezastosowanie tych przepisów w sytuacji, w której pozwany zaproponował zawarcie ugody a to oznacza, że częściowo uznał żądanie pozwu, a mianowicie zgodził się na ustalenie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie w kwocie 1351,98zł, obliczonej od skorygowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości z kwoty 444.900zł do kwoty 365.400zł,

- art.217§2k.p.c. polegający na bezzasadnym oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań powodów na okoliczność nie doręczenia powodowi J. K. oświadczenia strony pozwanej o wypowiedzeniu opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości z dnia 18.11.2010r.,

- art. 228§1i2 k.p.c. polegające na niezastosowaniu tego przepisu,

-art. 233§1k.p.c. w związku z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na przekroczeniu przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów polegające na uznaniu z miarodajną wycenę nieruchomości na kwotę 444.900zł,

pomimo późniejszej korekty tej wyceny dokonanej w marcu 2011r. wskutek odwołania się innych użytkowników od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego i ustalenie wartości nieruchomości w wysokości 365.400zł,

2. naruszenie prawa materialnego, a to:

-art.78ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że strona pozwana skutecznie wypowiedziała powodom opłatę roczną za użytkowanie wieczyste, pomimo nie doręcznia wypowiedzenia powodowi oraz braków oświadczenia o wypowiedzeniu, jak również poprzez uznanie, że strona pozwana wykazała zasadność nowej wyceny nieruchomości do wartości 444.900zł w sytuacji, w której pozwana nie przedstawiła korekty szacunku tej nieruchomości,

-art. 36§2k.r.o. w związku z art. 58§1k.c. poprzez uznanie, że powódka odbierając wypowiedzenie opłaty działała w ramach zarządu majątkiem wspólnym małżonków i była do tego uprawniona.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wydanie orzeczenia zgodnie z żądaniami ewentualnymi pozwu przy zachowaniu kolejności zgłoszonych żądań ewentualnych, a na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy poza ustaleniami poczynionymi przez Sąd Rejonowy, które jako prawidłowe przyjmuje za własne, dodatkowo ustalił, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu -działki (...) przysługujące powodom w udziale 37/100, przy wartości nieruchomości 365.400zł, wyniosłaby 1351,98zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest w części uzasadniona. Zgodzić należy się z apelującymi, że Sąd Rejonowy ferując wyrok naruszył przepisy art. 233§1k.p.c., art. 213§2k.p.c. i art. 229k.p.c.

Z prawidłowych ustaleń stanu faktycznego sprawy Sąd Rejonowy wyciągnął niesłuszny wniosek o braku podstaw do zmiany wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości dokonanej wypowiedzeniem z dnia 18.11.2010r.

Z akt sprawy w sposób oczywisty wynika, że pierwotna wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę L. M. na kwotę 444.900zł, została przez tego rzeczoznawcę skorygowana (obniżona) do wartości 365.400zł. Okoliczność powyższa wynika z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną oraz została przez nią przyznana. W oparciu o tę wartość strona pozwana zaproponowała obliczenie opłaty za wieczyste użytkowanie, należnej od powodów i zawarcie ugody sądowej. Jak słusznie podnieśli apelujący, strona pozwana tym samym uznała powództwo w tej części (art. 213§2k.p.c.) i nie było potrzeby- wbrew odmiennej ocenie Sądu Rejonowego- dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości ani też przedkładania nowego operatu szacunkowego, skoro ta okoliczność była niesporna między stronami, a dodatkowo potwierdzona decyzjami pozwanej dotyczącej innych użytkowników wieczystych tej nieruchomości, mianowicie małżonków N..

Sąd zatem dysponował dowodem na okoliczność, że zaproponowana przez stronę pozwaną opłata roczna za wieczyste użytkowanie w wysokości 1646,13zł, obliczona od wartości nieruchomości 444.900zł, jest nieprawidłowa, a to powoduje skuteczność zarzutu błędnej oceny materiału dowodowego. Dysponował również Sąd pierwszej instancji dowodami potwierdzającymi obniżenie pierwotnej wyceny nieruchomości z kwoty 444.900zł do kwoty 365.400zł, na podstawie której inni użytkownicy wieczystości tej samej nieruchomości ponoszą opłaty. Wobec tego należało uznać, że strona pozwana stosownie do treści przepisu art. 78 ust.3 wykazała potrzebę aktualizacji opłaty rocznej, lecz obliczonej od wartości nieruchomości 365.400zł. Wcześniejsza wartość, od której została obliczona opłata należna od powodów, wskutek jej zmiany, utraciła miarodajność i nie mogła już być podstawą naliczenia opłaty należnej od powodów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości działki (...) położonej w L., na kwotę 1351,98zł, obliczonej od wartości nieruchomości 365.400zł (365.400x37:100).

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia jest zmiana orzeczenia o kosztach procesu, które przysługują powodowi na podstawie art. 98§1k.p.c.

Apelacja w pozostałej części jako nieuzasadniona została oddalona, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385k.p.c.

Przede wszystkim nie mają racji skarżący kwestionując skuteczność i ważność oświadczenia strony pozwanej o wypowiedzeniu opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że odebranie przez powódkę E. K. pisma skierowanego do obojga małżonków odniosło skutek również wobec powoda J. K.. Powodowie są małżeństwem, mieszkają razem i wiąże ich wspólność majątkowa małżeńska. Do uiszczania opłaty za wieczyste użytkowanie są zobowiązani oboje w pełnej wysokości, ponieważ wspólność majątkowa małżeńska jest bezudziałowa. Wypowiedzenie opłaty odebrane tylko przez E. K., nawet gdyby było tylko do niej skierowane, powodowałoby powstanie obowiązku zapłaty również przez powoda, gdyż zobowiązanie do ponoszenia opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości jest zobowiązaniem wspólnym małżonków zaciągniętym w dacie zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Szczegółowe wywody apelacji dotyczące procedury doręczenia pism w postępowaniu administracyjnym są całkowicie zbędne i nieskuteczne.

Powód miał możliwość zapoznania się z pismem wypowiadającym opłatę, gdyż odebrała je jego żona, z którą mieszka i prowadzi gospodarstwo domowe.

Rację ma skarżący, że strona pozwana powinna wysłać do powodów dwa egzemplarze tego pisma, lecz to uchybienie nie skutkuje oceną nieskuteczności wypowiedzenia, czy też jego nieważnością. Podobnie odnieść należy się do zarzutów dotyczących nie uczestniczenia powoda J. K. w postępowaniu wywołanym odwołaniem E. K. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Nie powiadomienie powoda o terminie posiedzenia nie było prawidłowe, lecz działania podjęte przez E. K. były skuteczne wobec J. K., zwłaszcza że nie można powódcę zarzucić działań naruszających interesy majątkowe małżonków. Przeciwnie, odwołanie się od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, a następnie wniesienie sprzeciwu od odmowy zmiany opłaty, były czynnościami podjętymi w interesie obojga małżonków i stanowiły czynność zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, jak prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy w Legnicy. Powód nie zaprzeczał w niniejszym postępowaniu, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie zaproponowana przez stronę pozwaną nie jest prawidłowa, przeciwnie wstąpił do sprawy i poparł roszczenie. Akceptował zatem czynności żony zmierzające do zmiany obniżenia zaproponowanej przez pozwaną opłaty, a to dowodzi, że był od początku informowany o działaniach obu stron. Nie było zatem potrzeby przesłuchiwania powodów na okoliczność odebrania pisma strony pozwanej z dnia 18.11.2010r. bowiem okoliczność powyższa nie była sporna i wynikała wprost z dowodu doręczenia pisma.

Nie są zasadne zarzuty do wyrokowania wobec strony nie pozwanej, a ta kwestia została rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy w postanowieniu z dnia 29 stycznia 2013r., do uzasadnienia którego należy odesłać apelującego.

Powołany w apelacji przepis art. 321§1k.p.c. jako podstawa zarzutu naruszenia prawa procesowego poprzez nierozpoznanie wszystkich ewentualnych żądań powodów, nie jest prawidłowa, ponieważ nie ma związku z uzasadnieniem zarzutu. Sąd Rejonowy ani nie wyrokował co do przedmiotu nieobjętego żądaniem pozwu, ani ponad żądanie, a tylko wówczas zarzut naruszenia tego przepisu byłby uzasadniony.

Nie można zgodzić się z zarzutem skarżącego, że żądanie strony pozwanej podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Również Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 5 k.c. wydając końcowe rozstrzygnięcie w sprawie.

Skarżący nie wskazał jakie zasady współżycia społecznego, jego zdaniem, zostały naruszone wskutek wypowiedzenia powodowi opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości. Strona pozwana działała na podstawie ustawy, w granicach przyznanych jej ustawą o gospodarce nieruchomościami uprawnień. Pewne proceduralne uchybienia mające miejsce w postępowaniu administracyjnym nie uzasadniają oceny naruszenia zasad współżycia społecznego, w przeciwnym razie zarzut taki byłby zasadny w każdej sytuacji skutecznego odwołania się od decyzji organu pierwszej instancji do organu wyższej rangi.

Okoliczność czy zaproponowana przez stronę pozwaną opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest słuszna oraz czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości uprawniający do złożenia wypowiedzenia umowy i w jakim stopniu, podlega ocenie w toku postępowania najpierw administracyjnego, w dalszej kolejności sądowego. Konieczność dokonania tej oceny i nawet ustalenie, że opłata zaproponowana przez właściciela nieruchomości jest zawyżona i nie odpowiada aktualnej wartości nieruchomości, nie uzasadnia zarzutu naruszenia przez właściciela zasad współżycia społecznego.

Pozostałe zarzuty podniesione w apelacji dotyczące treści informacji zawartych w piśmie wypowiadającym opłatę dotychczasową (brak wskazania miejscowości, w której można obejrzeć wycenę nieruchomości), zasadności powołania przez Sąd Rejonowy w pisemnych motywach wyroku orzeczeń Sądu Najwyższego i innych tym podobnych, wobec braku profesjonalizmu w ich sformułowaniu oraz trudności w uchwyceniu sensu wypowiedzi i zamierzonego celu autora tych zarzutów, nie sposób się do tych zarzutów odnieść merytorycznie.