

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Handlowo – Produkcyjnego (...) S.A. w R. przeciwko Gminie Ł. (1.) ustalił, że dokonana wypowiedzeniem z dnia 3 sierpnia 2011 r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) objętego księgą wieczystą (...), w kwocie netto jest uzasadniona do wysokości 30.960zł, (2.) oddalił powództwo w pozostałej części; oraz (3.) pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu, a to przy przyjęciu, że strona powodowa wygrała sprawę w 89%.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej numerem 353/1. Skierowanym do powoda wypowiedzeniem z dnia 17 sierpnia 2011 r., będąca właścicielem gruntu, strona pozwana wypowiedziała wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i ustaliła ją w nowej wysokości, od 1 stycznia 2012 r. na kwotę 44.030,64 zł. W związku z otrzymanym wypowiedzeniem powód w dniu 15 września 2011r. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, iż podwyżka opłaty rocznej jest niezasadna, bądź też jest uzasadniona, ale w niższej wysokości. W dniu 30 maja 2012 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 36.715 zł. i orzekło jednocześnie o sposobie uiszczania podwyższonej opłaty rocznej w latach 2012 – 2015. We wniesionym od orzeczenia SKO sprzecznie strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za należące do niej użytkowanie wieczyste jest uzasadniona do kwoty nie wyższej niż 29.400 zł. Wniosła również wniosła o ustalenie sposobu płatności powyższej opłaty. W toku obecnego postępowania ustalono wartość spornej nieruchomości gruntowej, przy uwzględnieniu cen z sierpnia 2011 r., na kwotę 1.032.000 zł.

W świetle tych ustaleń faktycznych, stosownie do przepisu art. 72 ust. 3 pkt 5 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.805 ze zm, dalej powoływana jako „ugn”) Sąd Rejonowy ustalił opłatę roczną na poziomie 3% wartości nieruchomości, tj. w kwocie wskazanej w sentencji orzeczenia.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła strona powodowa - w części tj. w zakresie w jakim Sąd Rejonowy nie dokonał ustalenia co do sposobu rozłożenia podwyżki opłaty za użytkowanie wieczyste w kolejnych latach, oraz co do pkt 2 wyroku w zakresie jakim sąd oddalił powództwo co do żądania o ustalenie w orzeczeniu sposobu rozłożenia podwyżki opłaty za użytkowanie wieczyste w kolejnych latach. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), która łącznie własność gminy Ł. i posiada urządzona księgą wieczystą (...), od 1 stycznia 2012 roku na kwotę 22.080,00 zł, od 1 stycznia 2013 roku na kwotę 26.520,00 zł, zaś od 1 stycznia 2014 roku i w kolejnych latach na kwotę 30.960,00 zł. Nadto wniosła o zasądzenie, na swoją rzecz od strony pozwanej, zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Apelująca spółka zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 77 ust. 1 i 2a ugn, w brzmieniu ustalonym Ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 lipca 2011 r., w związku z art. 189 kpc, poprzez ich niezastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 30.960 zł, zamiast zastosowania podwyżki w kolejnych latach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna.

Ustalona przez Sąd Rejonowy podstawa faktyczna rozstrzygnięcia nie jest przedmiotem zarzutów, przez co wiąże Sąd Okręgowy (art. 378 kpc). Jednocześnie Sąd odwoławczy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i czyni podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Wywód przedstawiony przez skarżącego jest w pełni trafny. Zgodnie z przepisem art. 77 ust 2a ugn w przypadku gdy aktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty

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 obecnej sprawie przed aktualizacją opłata roczna wynosiła 11.040 zł. Zaktualizowana wysokość opłaty winna wynieść 30.960 zł, a więc ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Stąd, w świetle powołanego przepisu, którego treść Sąd Rejonowy pominął, uzasadnione było ustalenie w orzeczeniu wysokości opłaty rocznej

- od dnia 1 stycznia 2012 roku na kwotę 22.080,00 zł, tj. na poziomie dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej,
- od 1 stycznia 2013 roku na kwotę 26.520,00 zł., tj. na poziomie dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej powiększonej o połowę różnicy między opłatą sprzed aktualizacji i po aktualizacji,
- od 1 stycznia 2014 i w kolejnych latach na kwotę 30.960,00 zł, czyli kwotę obliczoną jako 3% wartości nieruchomości.

W taki też sposób Sąd Okręgowy zmodyfikował orzeczenie Sądu Rejonowego, a to na podstawie przepisu art. 386 § 1 kpc.

Ponieważ apelujący nie wnosił o zmianę orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, zmiana nie dotknęła tej części wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 2 kpc. Na zasądzoną kwotę złożyła się opłata od apelacji, uiszczona w kwocie 660 zł (k. 259) oraz wynagrodzenie pełnomocnika, w kwocie 1.200 zł ustalone stosownie do przepisu § 6 pkt 5 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490).