

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny, w sprawie o sygnaturze akt II C 397/13, z powództwa (...) z siedzibą w Ł. (obecnie we W. – odpis z KRS – k. 330-332 verte) przeciwko Miastu Ł. o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu - w punkcie 1. ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...), należnej od dnia 1 stycznia 2013 roku, na kwotę 54.088,77 zł, przy czym opłata ta miała być płatna w następujący sposób: za 2013 rok w kwocie 9.798,66 zł, za 2014 rok w kwocie 31.943,71 zł, za 2015 rok w kwocie 31.943,71 zł, za 2016 rok i w latach kolejnych w kwocie 54.088,77 zł.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...). Grunt ten jest własnością Miasta Ł. i został oddany w użytkowanie wieczyste na inny cel aniżeli jeden z wymienionych w art. 72 ust. 3 pkt. 1 - 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782, ze zm.) (dalej: u.g.n.).

W związku z powyższym wysokość należnej rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu wynosi 3% wartości nieruchomości. W okresie ostatnich trzech lat przed rokiem 2012 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu nie uległa zmianie. Do 2012 roku wysokość opłaty rocznej wynosiła 4.899,33 zł, przy czym wartość wskazanej nieruchomości oszacowano wówczas na kwotę 163.311,00 zł. Natomiast w 2012 roku wartość przedmiotowej nieruchomości wyniosła kwotę 1.802.959,00 zł. W dniu 14 czerwca 2012 roku Miasto Ł. wypowiedziało dotychczasową wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie. Jednocześnie Miasto Ł. wskazało nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która to opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 roku. Powód nie zgodził się z wypowiedzeniem i ustaloną przez pozwanego nową wysokością opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie

z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji, jednakże nie częściej niż raz na trzy lata

i tylko wówczas, gdy wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W myśl zaś art. 77 ust. 2a u.g.n. w sytuacji, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostała kwota, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, a więc nadwyżka, rozkładana jest 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. Mając na uwadze treść powyższych przepisów Sąd I instancji wskazał, że wartość gruntu oddanego powodowi w użytkowanie wieczyste przez pozwanego uległa zmianie w stosunku do wartości z czasu ostatniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu. Obecnie wartość tego gruntu wynosi 1.802.959,00 zł (zgodnie z opinią biegłego). Nadto Sąd a quo podniósł, że ostatnia aktualizacja opłaty miała miejsce nie wcześniej niż trzy lata wstecz licząc od daty aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu z 2012 roku. Sąd meriti uznał zatem, że po wypowiedzeniu w 2012 roku przez pozwanego dotychczasowej wysokości opłaty, nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna wynieść od dnia 1 stycznia 2013 roku kwotę 54.088,77 zł, to jest 3% od ustalonej wartości gruntu (3% x 1.802.959,00 zł). Sąd Rejonowy uznał, że w tej wysokości powód będzie płacił opłatę roczną, jednakże dopiero od 2016 roku. Sąd I instancji argumentował, że zaktualizowana opłata przewyższa swoją wysokością ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, albowiem zaktualizowana wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 54.088,77 zł, zaś dotychczasowa wysokość tej opłaty to kwota 4.899,33 zł. Sąd a quo podniósł, że w tej sytuacji, zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n., użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności

wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, co w niniejszej sprawie stanowi kwotę 9.798,66 zł (2 x 4.899,33 zł). Zdaniem Sądu meriti w takiej wysokości powód będzie zobowiązany do płacenia opłaty rocznej w 2013 roku. Sąd Rejonowy wskazał następnie, że pozostała kwota, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, a więc nadwyżkę, co w realiach przedmiotowej sprawy oznacza kwotę 44.290,11 zł (54.088,77 zł – 9.798,66 zł = 44.290,11 zł), należy rozłożyć na dwie równe części, co w rozstrzyganej sprawie daje kwoty po 22.145,05 zł (44.290,11 zł : 2 = 22.145,05 zł), które to kwoty po 22.145,05 zł powiększają opłatę roczną w kolejnych dwóch latach. W ocenie Sądu I instancji powyższe oznacza, że opłata roczna za 2014 rok i za 2015 rok powinna wynosić po 31.943,71 zł (22.145,05 zł + 9.798,66 zł = 31.943,71 zł). Zdaniem Sądu meriti dopiero w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji, a więc dopiero od 2016 roku wynosi ona kwotę 54.088,77 zł.

/wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 301, 304-306/

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części ustalającej płatność opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w 2015 roku na kwotę 31.943,71 zł, zamiast kwoty 54.088,77 zł.

Skarżący zarzucił naruszenie:

1. art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że ustalona opłata roczna podlega indeksacji w czterech kolejnych a nie w trzech latach, co z kolei doprowadziło do obliczenia i ustalenia sposobu wnoszenia opłaty w 2015 roku w nieprawidłowej, mniejszej wysokości;

2. art. 189 k.p.c. w związku z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w 2015 roku na kwotę 31.943,71 zł, zamiast kwoty 54.088,77 zł.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę wyroku Sądu Rejonowego w zaskarżonej części w ten sposób, że w 2015 roku opłata roczna płatna jest w pełnej wysokości wynikającej z dokonanej aktualizacji, to jest w kwocie 54.088,77 zł, a nie w kwocie 31.943,71 zł. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Ewentualnie apelujący wniósł o uchylenie wyroku Sądu I instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temuż Sądowi.

/apelacja – k. 318-319 verte/

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

/odpowiedź na apelację – k. 326-326 verte/

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 stycznia 2016 roku pełnomocnik pozwanego poparł apelację i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Natomiast pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji.

/e-protokół rozprawy apelacyjnej – k. 344/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, a więc miały charakter bezsporny, co pozwoliło Sądowi Okręgowemu je podzielić i przyjąć za własne. Wyrok Sądu Rejonowego podlegał jednakże zmianie w zaskarżonej części, bowiem Sąd I instancji źle zinterpretował i zastosował

art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 782, ze zm.).

Rację ma skarżący podnosząc, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w 2015 roku powinna wynieść kwotę 54.088,77 zł, nie zaś jak błędnie przyjął Sąd Rejonowy kwotę 31.943,71 zł. Zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. 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. Pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) 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. Treść przywołanego przepisu budziła zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie rozmaite rozbieżności interpretacyjne. Wyjaśnieniem znaczenia regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. zajmował się Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku, sygn. akt III CZP 110/12 (LEX nr 1276512) wskazał, że art. 77 ust. 2a u.g.n. reguluje wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Sąd Najwyższy argumentował, że skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś 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. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W trzecim roku opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki. Zdaniem Sądu Najwyższego w ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji. Oznacza to, że art. 77 ust. 2a zdanie trzecie u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, gdyż potwierdza to, co wynika ze zdania drugiego. Zawarte w przywołanej uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku, sygn. akt III CZP 110/12, rozważania zostały zaakceptowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 roku, sygn. akt V CSK 5/13, LEX nr 1415130; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 48/13, LEX nr 1345547; wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 czerwca 2014 roku, sygn. akt III Ca 64/14, orzeczenia.lodz.so.gov.pl). Również Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w całości podziela argumentację Sądu Najwyższego, zawartą w przytoczonej uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku, sygn. akt III CZP 110/12.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zacząć należy od przypomnienia, że dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego powyżej gruntu, będącego własnością Miasta Ł., wynosiła kwotę 4.899,33 zł, natomiast zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Rejonowy nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna wynieść kwotę 54.088,77 zł, to jest 3% od ustalonej wartości gruntu ($3\% \times 1.802.959,00 \text{ zł}$). Do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej doszło w 2012 roku. Powyższe ustalenia Sądu I instancji nie były kwestionowane przez strony procesu. W tym stanie rzeczy poczynając od 2012 roku w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości: opłata roczna za 2013 rok (pierwszy rok od aktualizacji) wynosi kwotę 9.798,66 zł ($4.899,33 \text{ zł} \times 2$), opłata roczna za 2014 rok (drugi rok od aktualizacji) wynosi kwotę 31.943,71 zł ($9.798,66 \text{ zł} + 22.145,05 \text{ zł}$), natomiast opłata roczna za 2015 rok (trzeci rok od aktualizacji) wynosi kwotę 54.088,77 zł ($31.943,71 \text{ zł} + 22.145,05 \text{ zł}$).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. w części dotyczącej wysokości opłaty za rok 2015 w ten sposób, że kwotę 31.943,71 zł podwyższył do kwoty 54.088,77 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od powoda (...) z siedzibą we W. na rzecz pozwanego Miasta Ł. kwotę 2.308 zł. Na kwotę tę złożyła się opłata od apelacji w wysokości 1.108 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu odwoławczym w kwocie 1.200 zł, którego wysokość Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o § 6 pkt 5 i § 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. z 2013 r., poz. 490, ze zm.).