

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Kutnie ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki

nr 798/15 i 798/17, objętej księgą wieczystą (...), która to nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) i pozostaje

w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K., obowiązująca od dnia 1 stycznia 2014 roku: w zakresie działki (...) na kwotę 27.201,33 zł,

a działki (...) na kwotę 43.942,50 zł, tj. łącznie na kwotę 71.143,69 zł (punkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2); rozstrzygnął o kosztach postępowania (punkt 3 i 4).

W uzasadnieniu wyroku Sąd pierwszej instancji ustalił, że Starostwo Powiatowe

w K. pismem z dnia 25 listopada 2013 roku zawiadomiło użytkownika wieczystego

o zamiarze aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w tym co do działek

o 798/15 i 798/17, objętych księgą wieczystą (...). W odniesieniu do wskazanych działek dotychczasowa wysokość opłaty rocznej wyniosła 13.662 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. na skutek sprzeciwu od decyzji Starosty (...) postanowiło, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest uzasadniona. Sąd Rejonowy ustalił wartość działki (...) na kwotę 906.711 zł, a działki (...) na kwotę 1.464.750 zł, łącznie nieruchomość ma wartość 2.231.461 zł.

Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 238 k.c. oraz art. 77 ust. 1 i 3, art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U z 2015, poz. 1774, dalej jako „u.g.n.”). Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie okolicznością sporną było to, czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości, stanowiący podstawę do zaktualizowania opłaty rocznej, zaś wysokość stawki procentowej służącej do wyliczenia wysokości opłaty na poziomie 3% nie była sporna. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, którą przyjął po dodatkowych wyjaśnieniach za rzetelną

i prawidłową. Mając na uwadze łączną wartość nieruchomości, tj. kwotę 2.231.461 zł, Sąd Rejonowy ustalił łączną wartość opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 71.143,83 zł jako 3% podanej wartości nieruchomości, (wyrok, k. 119; uzasadnienie, k. 123 – 124).

Powód w apelacji od opisanego wyroku zaskarżył go w części, tj. w zakresie punktu pierwszego sentencji, zarzucając naruszenie art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, pomimo że aktualizowana wysokość opłaty rocznej ponad pięciokrotnie przewyższała opłatę przed aktualizacją.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu pierwszego w ten sposób, aby ustalić, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), która to nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) i pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K. wynosi: a) za rok 2014 – kwotę 27.324 zł, b) za rok 2015 – kwotę 49.233,92 zł, c) za rok 2016 i lata następne aż do kolejnej aktualizacji – kwotę 71.143,83 zł. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Skarżący wskazał, że Sąd pierwszej instancji powinien zastosować art. 77 ust. 2a u.g.n., (apelacja, k. 136 – 139).

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, powołując się na art. 321 k.p.c. i podnosząc, że powód powinien żądać określenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n., czego nie uczynił, (odpowiedź na apelację, k. 146 – 148).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację jako zasadną należało uwzględnić i zmienić zaskarżony wyrok.

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. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) 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 orzecznictwie słusznie przyjęto, że możliwe jest objęcie przedmiotem sądowego postępowania aktualizacyjnego, uregulowanego w art. 80 u.g.n. - poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej - także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty, czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Ponadto, w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w art. 77 ust. 2a u.g.n., użytkownik wieczysty

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 połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13, LEX nr 1493915; wyroku z dnia 5 grudnia 2013 r.,

V CSK 5/13, LEX nr 1415130; uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114). Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie podziela stanowiska wyrażonego w orzecznictwie, zgodnie z którym w postępowaniu

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste nie stosuje się art. 77 ust. 2a u.g.n. (tak w Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12, niepubl.). Należy bowiem mieć na uwadze wykładnię celowościową przepisu i jego ratio legis. Podstawowym celem wprowadzenia art. 77 ust. 2a u.g.n. było poprawienie sytuacji prawnej użytkownika wieczystego i złagodzenie skutków ewentualnego „szoku cenowego” wywołanego skalą jednorazowej podwyżki opłaty rocznej, gdyż ustalenie wysokości opłaty na zasadach określonych we wskazanym przepisie daje użytkownikowi wieczystemu czas, aby wygospodarować środki finansowe na pokrycie opłaty rocznej w nowej wysokości. Ponadto, trzeba mieć na uwadze, że w postępowaniu sądowym wszczętym sprzeciwem od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego (art. 80 ust. 1 u.g.n.), sąd ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na podstawie przepisów art. 72

i nast. u.g.n., uwzględniając zasady i przesłanki tam określone. Za przyjęciem przeciwnego poglądu, nie przemawia także odwołanie się do zwrotów językowych użytych w art. 77

ust. 2a u.g.n., jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie”. Mechanizm płatności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynika bezpośrednio z samej istoty ustalenia nowej wysokości tejże, o czym świadczy sformułowana w przepisie przesłanka jego zastosowania

w brzmieniu: „w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej...”. Wymienione wcześniej zwroty językowe użyte w art. 77 ust. 2a u.g.n. nie stanowią o niemożności zastosowania powołanego przepisu przez sąd powszechny, który ustalił zaktualizowaną wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie przewyższającej co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty.

Wbrew twierdzeniom pozwanego, zastosowanie w sprawie regulacji art. 77 ust. 2a u.g.n. nie stanowi wyjścia poza granice żądania. Należy bowiem podkreślić, że wskazany przepis jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i w razie wystąpienia przesłanki jego stosowania w postaci sytuacji, gdy „zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej”, sposób płatności

opłaty rocznej następuje na zasadach określonych w przepisie. Ustawodawca nie pozostawił w tej kwestii żadnej swobody kompetencyjnej, zwłaszcza organu aktualizującego opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

W rozpoznawanej sprawie warto zauważyć, że już w wypowiedzeniu wysokości obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste z dnia 16 grudnia 2013 r. (zob. w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego), pozwany złożył ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 82.263 zł, płatnej w sposób oznaczony w art. 77 ust. 2a u.g.n.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd zasądził zwrot kosztów postępowania od pozwanego jako strony przegrywającej postępowanie na rzecz powoda. Na koszty procesu strony powodowej złożyła się kwota 58 zł tytułem opłaty od apelacji oraz kwota 90 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego (§ 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MS 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, jedn. tekst Dz. U. z 2013, poz. 490 ze zm.).