

Sygn. akt II Ca 1249/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Cezary Klepacz (spr.)

Sędziowie: SSO Magdalena Bajor-Nadolska

SSR del. Agnieszka Kierkowska

Protokolant: starszy protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2016 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M.

przeciwko W. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 25 kwietnia 2016 r. sygn. I C 267/16

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1249/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 267/16, Sąd Rejonowy w Kielcach zasądził od pozwanej W. Z. na rzecz powódki Gminy M. kwotę 22.515,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.089 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że umową z dnia 7 marca 2000 r., rep. A 768/2000, zawartą przed notariuszem J. P., Gmina M. ustanowiła na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w M. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, oznaczonej m.in. jako działka ewidencyjna numer (...), położonej w M.. W dniu 31 sierpnia 2001 r., na podstawie umowy sprzedaży, rep. (...), W. Z. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w M., o powierzchni 1,8001 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udział do ⁽¹⁾/2 części w nieruchomości oznaczonej nr (...), o powierzchni 288 m⁽²⁾.

Wójt Gminy M. w decyzji z dnia 12 września 2012 roku, znak:(...), wypowiedział pozwanej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z

tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Jednocześnie zaproponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego: od dnia 1 stycznia 2013 roku w kwocie 10.184,94 zł, od dnia 1 stycznia 2014 roku w kwocie 33.903,07 zł, a od dnia 1 stycznia

2015 roku i w latach następnych w kwocie 57.621,21 zł. Z kolei w decyzji z dnia 7 września 2012 r., znak: (...), Wójt Gminy M. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału do ⁽¹⁾/2 części w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Jednocześnie zaproponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu: od dnia 1 stycznia 2013 r. w kwocie 81,48 zł, od dnia 1 stycznia 2014 r. w kwocie 252,83 zł, a od dnia 1 stycznia 2015 roku i w latach następnych w kwocie 424,19 zł. Pouczono W. Z., że w wypadku zakwestionowania nowej wysokości opłaty rocznej, może ona w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, co nie zwalnia jej jednak od obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości, a w przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej. Wypowiedzenie skierowane do W. Z. odebrał jej mąż Z. Z. w dniu 17 września 2012 r.

W dniu 19 października 2012 r. pozwana złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. odwołanie od wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). W treści odwołania nie zawarła ona wniosku o przywrócenie terminu do jego złożenia. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 8 stycznia 2013 r., znak: (...) oddaliło wniosek W. Z. o ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest nieuzasadniona, z powodu uchybienia terminu do wniesienia odwołania.

Pismem z dnia 3 stycznia 2014 r. pozwana zwróciła się do Wójta Gminy M. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości z 3% na 1%, jak dla gruntów rolnych. Pismem z dnia 15 grudnia 2014 r., znak:(...), Wójt Gminy M. odmówił zmiany stawki procentowej tej opłaty. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 12 maja 2015 r. znak: (...), oddaliło wniosek W. Z. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Od tego orzeczenia pozwana złożyła sprzeciw do Sądu Rejonowego w K., który został zarejestrowany pod sygnaturą akt VIII C 1034/15.

W sprawie o sygn. akt VIII C 261/13 Sąd Rejonowy w Kielcach ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału do ¹/2 części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) za rok 2014 w wysokości 218,52 zł.

Strona powodowa w dniu 28 maja 2014 r. dokonała potrącenia wierzytelności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) z wierzytelnością przysługującą pozwanej w kwocie 370,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami w kwocie 6,40 zł, a w dniu 3 czerwca 2014 r. – potrącenia w kwocie 39,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 0,90 zł.

Mając to na względzie, Sąd pierwszej instancji uznał powództwo o zapłatę należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr 344/10 za zasadne, wskazując, że pozwana dążyła w istocie do ustalenia nowej wysokości tej opłaty, wnosząc o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka Z. Z. oraz dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, które to wnioski oddalono, gdyż były nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy, skoro miały wykazać, że użytkowana przez pozwaną nieruchomość została przeznaczona na cele rolne, w związku z czym stawka przyjęta w wypowiedzeniu jest niezasadna, co jest niedopuszczalne w kontekście orzeczenia zapadłego w sprawie VIII C 234/13 tego Sądu.

Opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) została ostatecznie ustalona w wypowiedzeniu Wójta Gminy M. z 12 września 2012 r. Pozwana nie wniosła bowiem skutecznie sprzeciwu od tej decyzji, co znalazło wyraz w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 8 stycznia 2013 r. znak:(...), którym oddalono wniosek W. Z. o

ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest nieuzasadniona, z powodu uchybienia terminu do jego wniesienia. Z kolei opłata za użytkowanie wieczyste udziału do ⁽¹⁾/2 nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) została ostatecznie ustalona w toku postępowania o sygn. akt VIII C 261/13 tego Sądu.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami określają tryb, w jakim może być wypowiedziana opłata roczna i w jaki sposób użytkownik wieczysty może wycofać się z wysokości tej opłaty. Jeżeli wniosek taki nie został złożony, to droga sądowa dla ustalenia innej wysokości opłaty rocznej, niż wskazana w wypowiedzeniu, jest niedopuszczalna (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011/12/138).

W związku z tym Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwana zobowiązana była zapłacić z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) za rok 2014 kwotę 33.903,07 zł. Ponieważ strona powodowa w dniu 28 maja 2014 r. dokonała potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością przysługującą pozwanej w kwocie 307,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami w kwocie 6,40 zł, a w dniu 3 czerwca 2014 r. – potrącenia w kwocie 39,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 0,90 zł, to pozwana powinna ostatecznie zapłacić powódce kwotę 33.555,98 zł. Z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) pozwana winna była zapłacić tytułem opłaty rocznej za rok 2014 kwotę 218,52 zł. Łącznie strona powodowa dochodziła kwoty 33.774,50 zł. Ponieważ pozwana zaskarżyła wydany przeciwko niej nakaz zapłaty jedynie w części, a postanowieniem z dnia 4 lutego 2016 r., sygn. akt I C 267/16, Sąd Rejonowy nadał klauzulę wykonalności temu nakazowi do kwoty 11.259 zł wraz z odsetkami ustawowymi (k.106), to zasądzono od W. Z. na rzecz Gminy M. kwotę 22.515,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, tj. od następnego dnia po upływie terminu do uiszczenia tej opłaty.

O kosztach procesu, na które złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 1.689 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powoda, należne w kwocie 2.400 zł, zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zarzucając naruszenie:

- art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków o dopuszczenie dowodu z kserokopii ofert sprzedaży gruntów na terenie gminy M., opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości działki nr (...) i zeznań świadka Z. Z., zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie gdyż sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego;
- art. 299 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, mimo niewyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia faktów.

Wskazując na to, skarżąca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenie od powoda kosztów procesu oraz dopuszczenie dowodu z decyzji Wójta Gminy M. z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w celu ustalenia, że nieruchomości będące przedmiotem sporu są przeznaczone na cele rolne, co oznacza, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2014 r. została ustalona w nieprawidłowej wysokości.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że skoro w postępowaniu ze sprzeciwu od wypowiedzenia Sąd w sprawie o sygn. akt VIII C 234/13 nie dokonał merytorycznej oceny zasadności wprowadzenia nowej opłaty rocznej, uprawnione jest przyjęcie, że w niniejszej sprawie Sąd powinien dokonać analizy prawidłowości wypowiedzenia przez powódkę

stawek opłat rocznych. Roszczenie strony powodowej jest niezasadne, gdyż stawka procentowa opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 1 %.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Określenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w trybie przewidzianym przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 71 ust. 1 tej ustawy, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Jak stanowi ust. 4, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 ustawy).

Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 1-4 ustawy).

W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1 (art. 79 ust. 4 ustawy).

Od orzeczenia kolegium użytkownik wieczysty może wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (art. 80 ust. 1 i 2 ustawy).

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w obrębie geodezyjnym M., oznaczonego jako działka nr (...), stanowiącego własność Gminy M., wpisanego w księdze wieczystej (...) powadzonej przez Sąd Rejonowy w Kielcach, została określona w wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z dnia 12 września 2012 r. (k.16-18 akt sprawy o sygn. VIII C 234/13 Sądu Rejonowego w Kielcach), albowiem wniosek W. Z. – użytkowniczkę wieczystej tego gruntu o ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest niezasadniona został oddalony orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 8 stycznia 2013 r., (...) (k.8 powołanych akt), a powództwo W. Z. przeciwko Gminie M. o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości (sprzeciw od tego orzeczenia – k.3-4 akt) – oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 12 lipca 2013 r. (k.77 wskazanych akt).

Skoro zatem wyczerpany został wyłączny tryb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, to obowiązuje taka opłata, jaka wynika z oferty przyjęcia

nowej wysokości opłaty, w związku z wypowiedzeniem wysokości dotychczasowej opłaty, zawartej w piśmie Gminy M. z dnia 12 września 2012 r. skierowanym do W. Z. (art. 79 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i nie ma możliwości podważania jej w niniejszej sprawie, wobec czego za bezprzedmiotowe należy uznać wnioski dowodowe wskazane w ramach zarzutów apelacyjnych, a także wniosek o dopuszczenie dowodu z decyzji Wójta Gminy M. z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, albowiem niedopuszczalne jest badanie w sprawie o zapłatę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste okoliczności istotnej jedynie z punktu widzenia wysokości tej opłaty, tu: przeznaczenia nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, gdyż ta powinna być podniesiona w postępowaniu uregulowanym przez przepisy art. 78-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prawomocne zakończenie takiego postępowania zamyka drogę do ponownego ustalenia wysokości należnej opłaty.

Mając to na względzie, oddalono apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Cezary Klepacz SSR (del.) Agnieszka Kierkowska