

Sygnatura akt II Ca 972/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Liliana Kaltenbek
Sędziowie:	SO Anna Nowak (sprawozdawca) SR (del.) Joanna Czernecka
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko Gminie (...)

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 19 marca 2013 r., sygnatura akt VI C 454/11/S

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 listopada 2013 roku.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie ustalił, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy (...)oznaczonej jako działka (...)położona w K.objęta księgą wieczystą (...)dokonane przez Gminę (...) pismem z dnia 3 grudnia 2010 roku jest zasadne do kwoty 21014,30 zł. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego wartość rynkową nieruchomości objętej żądaniem pozwu na kwotę 2101430 zł oraz, że nieruchomość została oddana stronie powodowej w użytkowanie wieczyste na cele usługowe.

Dokonując oceny prawnej żądania pozwu Sąd I instancji powołał się na treść art. 78 ust.2, art.80 ust. 1 i 2 oraz art.77 ust. 1 i art.72 ust.113 pkt ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdzając, że opłata za użytkowanie wieczyste w tych okolicznościach faktycznych powinna stanowić 1% wartości nieruchomości.

O kosztach orzekł na podstawie art.98 k.p.c. i 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższy wyrok zaskarżyła strona pozwana w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami i wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy (...)oznaczonej jako działka (...)położona w K.objęta księgą wieczystą (...)dokonane przez Gminę (...)w K.pismem z dnia 3 grudnia 2010 roku jest zasadne: do kwoty 3976,96 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2011r., do kwoty 12495,63 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku, do kwoty 21014,30 zł od dnia 1 stycznia 2013 roku oraz zasądzenie kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji powołując się na treść w/w przepisu, art. 316 k.p.c. oraz orzeczenia Sądu Najwyższego, w tym uchwałę z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 wskazywała na zasadność swego stanowiska.

Strona pozwana wniosła o odrzucenie apelacji ewentualnie o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

W zakresie wniosku o odrzucenie wskazywała, że ze względu na konstrukcję orzeczenia Sądu I instancji brak jest substratu zaskarżenia.

Ponadto wskazywała, że powód nie wystąpił przez Sądem I instancji z wnioskiem opartym na art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami a nadto kwestionowała przedstawioną przez stronę powodową interpretację w/w przepisu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że apelacja podlegała merytorycznemu rozpoznaniu a wniosek o jej odrzucenie nie mógł zostać uwzględniony. Wskazać należy bowiem, że skarżący nie wnosił apelacji od orzeczenia, które nie zapadło. Apelacja dotyczy kwestii ustalenia opłaty i kwestionuje sposób ustalenia tej opłaty. Pozwem w nin. sprawie jest wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Strona powodowa kwestionowała wypowiedzenie w całości tj. ponad kwotę dotychczasowej opłaty. W apelacji zaś strona powodowa nie kwestionuje, że należy się wyższa opłata niż to ustalił Sąd (w tej części orzeczenie nie istnieje albowiem Sąd Rejonowy nie oddalił powództwa w pozostałej części) natomiast nadal kwestionuje wysokość ustalonej opłaty. Podnosi zaś zarzuty naruszenia prawa materialnego, a zatem naruszenia, które i tak Sąd rozpoznający apelację bierze pod uwagę niezależnie od tego, czy zostały zgłoszone czy też nie (tak m.in. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07).

Apelacja okazała się bezzasadna. Ma rację skarżący, że na podstawie art. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw do nin. sprawy będą miały zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w znowelizowanym brzmieniu.

Nie można się jednak zgodzić z wykładnią art. art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjmującą, że dotyczy on sposobu ustalania opłaty przy aktualizacji opłaty. W ocenie Sądu Okręgowego w nin. składzie przepis art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje jedynie sposób wykonania zobowiązania, „mechanizm dokonywania płatności przy jej aktualizacji” (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011r., (...)). Zarówno wola ustawodawcy

wyrażona w uzasadnieniu do projektu ustawy jak i konstytutywny charakter wyroku o ustalającego zaktualizowaną opłatę roczną (tak m.in. uchwała SN z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05) oraz treść art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami przesądzają, że przepis ten reguluje sposób wnoszenia opłaty już zaktualizowanej. Za przyjętą wykładnią przemawiają zawarte w omawianym przepisie zwroty „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „ jest równa kwocie”. W chwili stosowania art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata powinna być już zaktualizowana, albowiem dopiero ustalenie tej opłaty pozwala na ocenę, czy została spełniona przesłanka stosowania mechanizmu określonego przedmiotową normą prawną, a mianowicie to, że zaktualizowana opłata roczna ma przewyższać, co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Dopóki Sąd orzeka o zasadności aktualizacji, nie ma prawomocnego wyroku kształtującego stosunek prawny to nie ma podstaw do wskazywania w jaki sposób ma być płacona opłata roczna (tak też SN w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 roku, III CSK 62/12).

Przeciwny wniosek nie wynika z powoływanej w apelacji uchwały SN z dnia 28 lutego 2013r., III CZP 110/12. Zgodnie z sentencją orzeczenia w tejże sprawie w przypadku „gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, 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 (art. 77 ust. 2a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. Orzeczenie to nie przesądza, że sposób wnoszenia zaktualizowanej opłaty rocznej ma nastąpić w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej. Sentencja zaś wskazuje, że Sąd Najwyższy wypowiedział się jak taką opłatę się wnosi, „(...)użytkownik wieczysty (...) wnosi opłatę (...)”.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że sposób wnoszenia tej opłaty w trzech kolejnych latach od aktualizacji określony w art. 72 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie obowiązywał strony nin. postępowania przy wpłacaniu przez stronę powodową opłat za lata 2011, 2012 i 2013. Oznacza to, że strona powodowa wniesienie opłatę za 2011 (pierwszy rok opłaty od aktualizacji) w kwocie dwukrotności opłaty dotychczasowej, za 2012 (drugi rok) w kwocie dwukrotności opłaty dotychczasowej plus połowę nadwyżki czyli 12495,63 zł, a w 2013 roku kwotę 21014,30 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 kpc w zw. z art.391§1 k.p.c., w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym złożyły się koszty wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, ustalone w oparciu o §6 pkt 5 w związku z § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U.2013r. poz. 490).

ref. SSR Aleksandra Fischer