

Sygnatura akt I C 1503/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 21-06-2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Wodzyńska-Radomska

Protokolant:Barbara Janiszewska-Górka

po rozpoznaniu w dniu 09-06-2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. K., H. K.

przeciwko Miastu P.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

- 1) ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Miasta P. położonej w P. przy ul. (...), działka numer (...), obręb Ł., o powierzchni 0,0713 HA, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w P. o numerze (...), znajdującej się w użytkowaniu wieczystym w udziale (...) części do wspólności majątkowej małżeńskiej powodów, dokonana przez Prezydenta Miasta P. pismem z dnia 04.09.2012 roku do kwoty 136,97 zł, jest uzasadniona w całości,
- 2) umarza postępowania w zakresie ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste do kwoty 15,00 zł (piętnaście złotych),
- 3) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 60 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Agnieszka Wodzyńska - Radomska

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 8 października 2012 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. powodowie M. K. i H. K. wystąpili o ustalenie, że dokonana w dniu 4 września 2012 roku przez Prezydenta Miasta P., aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona w ustalonej wysokości, gdyż przy ustalaniu nowej wysokości rocznej opłaty Urząd Miasta P. pominął zastosowanie bonifikaty według § 3 ust. 4 Protokołu uzgodnień.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 21 kwietnia 2015 roku oddaliło wniosek powodów.

Pismem z 29 września 2015 roku M. K. i H. K. złożyli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. (dalej: SKO) z dnia 21 kwietnia 2015 roku. W sprzeciwie powodowie podnieśli, że opłata może być aktualizowana tylko wskutek zmiany wartości gruntu. Dalej wyjaśnili, że skoro cena jednego metra kwadratowego wzrosła z 200 zł do 1.000 zł, czyli 5 – krotnie, to opłata powinna wzrosnąć też 5 – krotnie, a nie 50 – krotnie. Powodowie wskazali również, że aktualizowana opłata jest za wysoka, gdyż nie uwzględnia bonifikaty stosowanej przy zakupie mieszkania.

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wyjaśnił, że opłata została ustalona w oparciu o wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości J. W., sporządzoną w dniu 13 lipca 2012 roku, który oszacował wartość nieruchomości na 760.920,73 zł, tj. 1.067,21 zł/m². Operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo. Jednocześnie pozwany podkreślił, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w oparciu o art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku oraz wskazał, że żaden przepis wyżej wymienionej ustawy nie stanowi, że bonifikata zastosowana przy zakupie mieszkania jest stosowana w dalszym ciągu przy każdej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu, oddanego w użytkowanie wieczyste w związku ze sprzedażą lokalu.

W piśmie z 16 kwietnia 2016 roku powodowie oświadczyli, że nie kwestionują wartości nieruchomości gruntowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego J. W., chociaż jest ona dla nich niezrozumiała.

Na rozprawie powodowie oświadczyli, iż domagają się ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 15,00 zł albowiem w ich ocenie taka kwota maksymalnie powinna wynosić opłata i cofnęli pozew do kwoty 15,00 zł, zrzekając się roszczenia do tejże kwoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. K. i H. K. są na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w P., przy ul. (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do dnia 1 października 2102 gruntu zapisanego w KW (...) wynoszący (...) części wpisany dnia 17 grudnia 2003 roku.

Przedmiotowy lokal został nabyty przez powodów w dniu 1 października 2003 roku na podstawie aktu notarialnego zawierającego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży lokalu i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzonego przez notariusza Z. B., Rep. A 6335/2003.

W § 5 aktu ustalono, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu **wynosi 2,92 zł**, tj. 1% ustalonej ceny udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i płatna jest z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Jednocześnie ustalono, że może być aktualizowana w okresach nie krótszych niż jeden rok ze względu na zmianę ceny gruntu.

Przed zawarciem wyżej wymienionej umowy, tj. w dniu 25 września 2003 roku podpisano protokół uzgodnień, w którym w ten sam sposób uregulowano kwestie dotyczące opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu.

Dowody: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej KW (...) – k. 119-131; wydruk z elektronicznej księgi wieczystej KW (...) – k. 132-136; akt notarialny z dnia 1 października 2003 roku, Rep. A 6335/2003 – k. 103-108; protokół uzgodnień z dnia 25 września 2003 roku – k. 100-102; zeznania powoda H. K. – k. 118;

Pismem z 4 września 2012 roku Prezydent Miasta P. wypowiedział powodom obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, oferując **nową opłatę w wysokości 136,97 zł** począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku, przy uwzględnieniu stawki procentowej w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w wysokości 760.920,73 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) -E, obręb Ł., ark. 02, działka (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 760.921 zł. Cena jednostkowa metra kwadratowego powierzchni nieruchomości wynosi 1.067,21 zł/m².

Okoliczność bezsporna;

Dokonując oceny dowodów należy wskazać, iż: Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty, zarówno prywatne jak i urzędowe. Należy wskazać, że dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią

dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone – art. 244 § 1 k.p.c., natomiast dokumenty prywatne stanowią tylko dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie – art. 245 k.p.c. Autentyczność i prawdziwość dokumentów zebranych w sprawie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie widział przyczyn by czynić to z urzędu.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania miała kwestia wartości rynkowej nieruchomości, która ostatecznie pozostała bezsporna.

Zeznania powoda H. K. w całości zasługiwały na przymiot wiarygodności, gdyż były spójne, logiczne oraz korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo należało uznać za bezzasadne.

W myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowo kwestię pobierania opłat reguluje art. 71 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t. ze zm., dalej zw. u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty w postaci pierwszej oraz dalszych rocznych. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wysokość opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Aktualizacja opłaty rocznej odbywa się w trybie art. 77 u.g.n. i pozostaje uzależniona od zmiany wartości nieruchomości ustalonej na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego. Aktualizacja może być dokonywana przy tym nie częściej aniżeli raz w roku (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Dokonuje się jej w trybie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez właściciela zawierającego jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty (art. 78 u.g.n.). Wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna zakłada stosowny termin do jej zakwestionowania przez drugą stronę umowy – użytkownika wieczystego, który wynosi 30 dni (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Tej zatem stronie w podanym powyżej terminie przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie SKO wydane na skutek złożenia takiego wniosku ma charakter ustalający.

Orzeczenie SKO kończy jednocześnie etap procedury administracyjnej w tym zakresie. Od tego orzeczenia nie przysługuje odwołanie. Kolejno, zarówno użytkownik wieczysty jak i stosowny organ, może wnieść sprzeciw otwierający drogę sądową przed sądem powszechnym. Dopuszczalność drogi sądowej w sporze pomiędzy Skarbem Państwa, ewentualnie stosowną jednostką samorządu terytorialnego jako właścicielem gruntu, a użytkownikiem wieczystym tego gruntu o wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego reguluje art. 80 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. W razie wniesienia sprzeciwu (w terminie 14 dni) kolegium przekazuje właściwemu Sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. W tej sytuacji wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Na tym etapie przedmiotem rozpoznania przed sądem orzekającym jest ustalenie, czy zaktualizowały się przesłanki do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Skutkiem wniesienia sprzeciwu jest jednocześnie zniesienie wszelkich skutków postępowania przed SKO.

W wyniku wniesienia sprzeciwu orzeczenie SKO z dnia 21 kwietnia 2015 roku utraciło moc (art. 80 ust. 3 u.g.n.). Tym samym wniosek powodów z dnia 8 października 2010 roku o ustalenie, że wypowiedzenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione albo jest uzasadnione w innej wysokości zastąpił pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18.09.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 111).

W prowadzonym w ramach niniejszego procesu postępowaniu, rozstrzygnięcia wymagało określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powodów.

Pozwany Prezydent Miasta P. zmierzając do wykazania zmiany wartości gruntu (czego skutkiem byłaby zmiana opłaty), wystąpił o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Ostatecznie jednak powodowie nie kwestionowali wartości nieruchomości gruntowej ustalonej przez J. W. na kwotę 760.920 zł, tj. 1.067,21 zł/m². Tym samym wartość przedmiotowej nieruchomości pozostawała ostatecznie bezsporna.

W tym stanie sprawy, należało ustalić wysokość opłaty rocznej w oparciu o wartość nieruchomości w wysokości 760.920 zł, przy stawce 1%, co daje kwotę 7.609,20 zł, przy czym powodowie posiadają udział w nieruchomości wynoszący (...), zatem kwota, należna pozwanemu z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 136,97 zł. Rozstrzygając niniejszą sprawę należało uwzględnić art. 77 ust. 2a u.g.n. dodany ustawą z dnia 28 lipca 2008 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011.187.1110). Zgodnie z tym przepisem 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, co zostało uwzględnione w piśmie Prezydenta Miasta P. z dnia 4 września 2012 roku.

Powodowie podnosili zarzut związany z ustaleniem bonifikaty od opłaty za użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu ani treść umowy, ani treść protokołu uzgodnień, nie wskazują na to, aby przedmiotowa bonifikata miała również dotyczyć późniejszego okresu niż czas związany z zawarciem umowy sprzedaży. Opłata za użytkowanie wieczyste w kolejnym okresie związana została w umowie jedynie z wzrostem wartości nieruchomości (§ 3 pkt. 7 protokołu uzgodnień - k. 102 i § 5 umowy sprzedaży ostatnie zdanie - k. 106). Z zeznań powoda nie wynika, aby strony dokonały innych ustaleń niż zawarte w treści aktu notarialnego. Literalne brzmienie umowy nie pozwala na dokonanie natomiast wykładni oświadczenia woli stron w inny sposób niż tylko przyjęcie, iż udzielona bonifikata była jednorazowa i związana z zawartą umową.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości do kwoty 136,97 zł jest uzasadniona.

W rezultacie tego, iż powodowie cofnęli pozew do kwoty 15,00 zł ze zrzeczeniem się roszczenia w pkt 2 wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste do kwoty 15 zł, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc. Koszty postępowania obciążają stronę przegrywającą proces, która zobowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej koszty niezbędne dla celowego dochodzenia jej praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie powództwo nie zostało uwzględnione, w związku z czym powodowie winni solidarnie zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty postępowania, w skład których wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 60 zł (§ 6 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 – t.j. Dz.U. Z 2013 r., poz.490).

SSR Agnieszka Wodzyńska - Radomska