

Sygn. akt III Ca 1195/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SO Roman Troll (spr.)

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa I. P. i D. P.

przeciwko Gminie K.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 1381/14

1. **oddala apelację;**

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

SSO Roman Troll SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1195/16

UZASADNIENIE

Do Sądu Rejonowego w G. wpłynął sprzeciw I. P. i D. P., złożony 23 maja 2014 roku, od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 7 maja 2014 roku w sprawie o sygn. (...) (...), dotyczącego opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w K., przy ul. (...), stanowiących działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgi wieczyste nr (...). Powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości jest nieuzasadniona (w sprzeciwie wnosili o uchylenie tejże decyzji). Wnieśli również o obciążenie kosztami postępowania pozwanego, w tym kosztami sporządzenia operatu szacunkowego. Uzasadniając swoje stanowisko wskazali na nieprawidłowości w toku postępowania administracyjnego, gdyż ocena operatu stanowiącego podstawę wypowiedzenia była negatywna. W odwołaniu od decyzji Prezydenta Miasta K. z 3 października 2013 roku powodowie podnieśli, że dwukrotne podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione i krzywdzące dla powodów oraz powoduje zachwianie zaufania przedsiębiorców do lokalnych władz.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. Wskazała, że operat będący podstawą orzeczenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. utracił swój charakter dopiero z chwilą wydania negatywnej oceny, to jest 8 maja 2014 roku, a w chwili wydania orzeczenia był podstawą do ustalenia zaktualizowanej opłaty, zaś poprzednia aktualizacja miała miejsce w 2007 roku, a od tego czasu nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Wniosła też o odrzucenie powództwa w całości.

Prawomocnym postanowieniem z 6 listopada 2014 roku odmówiono odrzucenia pozwu.

Wyrokiem z 27 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach ustalił, że opłata roczna za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w K. przy ul. (...), stanowiących działki nr (...) zapisanych w KW nr (...) i (...) jest nieuzasadniona ponad kwotę 11737,20 zł (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2); zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 2559 zł w tym 1500 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3); nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach 553,59 zł tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłego (pkt 4).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: właścicielem działek nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest Gmina K., a użytkownikami wieczystymi tych działek są D. P. i I. P. po 1/2 części każdy z nich. Do 2013 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości wynosiła 6411,49 zł. Pismem z 3 października 2013 roku Prezydent Miasta K. wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, proponując nową wysokość opłaty na kwotę 12239,49 zł od 1 stycznia 2014 roku i wskazał, że wartość nieruchomości uległa zmianie, gdyż zgodnie z operatem szacunkowym wartość tych działek wynosi łącznie 407983 zł, a ustalając opłatę zastosował dotychczasowe stawki procentowe – 3% wartości nieruchomości. Powodowie zaskarżyli doręczoną im decyzję o podwyższeniu opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ale orzeczeniem z 7 maja 2014 roku oddalono ich wniosek. Powodowie zlecili dokonanie oceny operatu, który stał się podstawą orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a z oceny (...) Stowarzyszenia (...) wynika, że w opinii, będącej podstawą tego orzeczenia, między innymi niezasadnie uwzględniono dostęp nieruchomości do sieci c.o. Łączna wartość działek nr (...) objętych wieczystym użytkowaniem według stanu i cen na 3 października 2013 roku wynosiła 391240 zł.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy przywołał regulację art. 78 ust. 1 zd. 1, ust. 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 80 ust. 1 i 2 tej ustawy oraz wskazał, że wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Przywołał także art. 72 ust. 1 tej ustawy w zw. ust. 3 pkt 5 u.g.n. tej ustawy zaznaczając, że niespornym było, iż opłata powinna wynosić 3 % tej wartości nieruchomości. Wskazał, że wartość nieruchomości, dla celów ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste począwszy od 1 stycznia 2014 roku, wynosi 391240 zł, dlatego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania tej nieruchomości przez powodów wynosi 11737,20 zł (3% wartości nieruchomości), w miejsce dotychczasowej opłaty – 6411,49 zł. To spowodowało, że opłata jest uzasadniona jedynie do 11737,20 zł, a nieuzasadniona ponad tę kwotę. W pozostałym zakresie, to jest w przeważającej części, powództwo oddalił. Sąd Rejonowy podkreślił również, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie przewyższa dwukrotności wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, a więc nie znajduje w tej sprawie zastosowania art. 77 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi stronę powodową w całości, wobec uznania, że powodowie przegrali proces prawie w całości. Na koszty pozwanego składa się 1500 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego (1200 zł za postępowanie w pierwszej instancji i 300 zł za postępowanie zażaleniowe) – na podstawie § 6 pkt 4 i § 12 ust. 2 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.2013.490), 59 zł tytułem opłaty od zażalenia i 1000 zł tytułem wykorzystanej w całości zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Część wynagrodzenia biegłego została pokryta tymczasowo ze środków Skarbu Państwa, dlatego też Sąd Rejonowy nakazał ściąganie brakujących 553,59 zł od powodów solidarnie, wobec obciążenia ich kosztami postępowania w tej sprawie.

Apelację od tego wyroku wywiedli powodowie zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzucili naruszenie: art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) w zw. z art. 77 § 3 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, iż w niniejszej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy w rzeczywistości do takiego wypowiedzenia nie doszło, gdyż oświadczenie woli pozwanej z 3 października 2013 roku złożone zostało bez ważnej opinii uprawnionego rzeczoznawcy o wartości nieruchomości, ponieważ operat z 4 grudnia 2012 roku pozbawiony został przymiotu opinii na skutek opinii z 8 maja 2014 roku wydanej przez (...) Stowarzyszenie (...), a niezależnie do tego był kwestionowany przez sam organ administracji, zaś operat z 4 grudnia 2013 roku nie istniał w dacie złożenia oświadczenia i tym samym nie mógł stanowić jego podstawy – dlatego aktualizacja została dokonana bezprawnie i dowolnie, a powodowie byli pozbawieni ochrony swoich praw w postępowaniu administracyjnym; art. 157 § 2 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że operat szacunkowy, na który powoływała się pozwana w oświadczeniu o wypowiedzeniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego utracił przymiot opinii o wartości nieruchomości i nie mógł stanowić podstawy do złożenia takiego oświadczenia, a żaden inny operat dotyczący przedmiotowej nieruchomości w dacie złożenia oświadczenia nie istniał; art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne uzasadnienie wyroku, w szczególności pominięcie zarzutów powodów, co skutkowało niewyjaśnieniem przyczyn uznania wypowiedzenia wysokości opłaty za skuteczne.

W oparciu o tak postawione zarzuty wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w K. przy ul. (...), stanowiących działki nr (...), zapisane w KW nr (...) i (...) od 1 stycznia 2014 roku jest nieuzasadniona ponad 6411,49 zł oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania z I instancji i postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. W apelacji nie podnoszono żadnych zarzutów co do ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy.

Naruszenia przez Sąd Rejonowy regulacji art. 328 § 2 k.p.c. apelujący upatrują w tym, że nie odniósł się do zarzutów sprzeciwu dotyczących uchybień na etapie administracyjnym. W tym miejscu należy zauważyć, że postępowanie administracyjne związane z wypowiedzeniem opłaty dotyczącej użytkowania wieczystego było etapem koniecznym do przeprowadzenia i było związane właśnie z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty. Dokonanie tego wypowiedzenia było bezsporne, tak samo bezsporne było to, że powodowie odwołali się od decyzji Prezydenta Miasta K.. Zostało wszczęte postępowanie administracyjne zakończone decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z 7 maja 2014 roku ustalającą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na 11938,89 zł. Sąd Rejonowy wskazuje, co prawda, że doszło wówczas do oddalenia wniosku, ale bezsporne jest, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło tę opłatę na kwotę nieznacznie niższą niż Prezydent Miasta K.. Od tego orzeczenia powodowie złożyli sprzeciw, a to powoduje, że zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce gruntami (dalej u.g.n.), ich wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego stanowi pozew. Dlatego też Sąd Rejonowy musiał rozpoznać tak złożony wniosek (pозew); rozpoznać ten wniosek, który zastępuje pozew (art. 78 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 80 ust. 2 u.g.n.). Jednocześnie zgodnie z art. 80 ust. 3 u.g.n. w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego

traci moc. To wszystko powoduje, że badanie prawidłowości prowadzenia postępowania administracyjnego nie jest potrzebne dla wydania prawidłowego orzeczenia przez sąd pierwszej instancji. Sąd Rejonowy bowiem nie zajmował się kontrolą prawidłowości prowadzenia postępowania administracyjnego, ale miał za zadanie rozpoznać żądanie powodów wnioskujących o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Można tu przytoczyć in extenso pogląd prawny Sądu Apelacyjnego w Katowicach, zawarty w uzasadnieniu wyroku z 20 maja 2014 roku (sygn. akt I ACa 162/14, LEX 1477073), z którym Sąd Okręgowy w pełni się zgadza, wskazujący na to, że: sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny, na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. także uchwałę Sądu Najwyższego z 30 marca 2011 roku, sygn. akt III CZP 3/11, OSNC 2011/12/138, w której wyraźnie wskazano, że sąd powszechny orzeka na nowo w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało kolegium). Rzeczą sądu jest zatem określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron.

Dlatego też brak odniesienia się przez Sąd Rejonowy do uchybień na etapie postępowania administracyjnego, jeżeli w ogóle takie zachodziły, nie stanowi żadnej podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia, a co za tym idzie zarzuty apelujących w tym zakresie są bezzasadne.

Zgłoszone przez apelujących zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego w żaden sposób nie mogą być uznane za zasadne, albowiem art. 157 § 2 u.g.n. stanowi, że sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, który to prawidłowości mało dokonać organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Nie ma więc żadnych powodów, aby ten przepis w ogóle miał być stosowany w sprawie. Jednocześnie zgodnie z art. 157 § 1a u.g.n. operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Dlatego też wydanie oceny negatywnej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, co operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania administracyjnego i opracowanego 4 grudnia 2013 roku, powoduje utratę charakteru opinii przez ten operat, ale od dnia wydania tej negatywnej oceny, czyli od 8 maja 2014 roku. Z tego wniosek, że wcześniej ten operat szacunkowy mógł być wykorzystywany m.in. do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Jednocześnie należy zauważyć, że operatem szacunkowym, który stanowił podstawę do wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią nie ten z 4 grudnia 2013 roku, ale ten z 4 grudnia 2012, a co za tym idzie w chwili dokonywania wypowiedzenia 3 października 2013 roku była podstawą do złożenia takiego oświadczenia. Podstawą aktualizacji opłaty rocznej jest bowiem wartość nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Zgodnie z art. 78 ust. 2 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować taką opłatę powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty równocześnie przedkładając ofertę przyjęcia nowej wysokości wskazując sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, a także dołączając informację o wartości nieruchomości, czyli operat szacunkowy. Nie ma więc żadnych podstaw, aby kwestionować, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty.

Konieczny etap postępowania administracyjnego został przeprowadzony, a sprawa ostatecznie, z wniosku powodów, została przekazana do sądu powszechnego.

Na zakończenie należy także zauważyć, że wartość przedmiotu sporu wskazana przez stronę apelującą na 5328 zł jest prawidłowa, albowiem ostatecznie stanowi ona różnicę pomiędzy ustaloną przez Sąd Rejonowy stawką opłaty rocznej od 1 stycznia 2014 roku, a tą dotychczas obowiązującą. Poza tym, zgodnie z art. 25 § 1 i 2 k.p.c., nie została ona zakwestionowana w toku postępowania przed Sądem I instancji, a tam była o 100 zł wyższa. Dlatego też nie było uzasadnionych podstaw do kwestionowania tej wartości na etapie postępowania odwoławczego, gdyż została ona już

ustabilizowana, ponieważ nie sprawdzano wartości przedmiotu sporu (art. 25 § 1 k.p.c., por. także postanowienie Sądu Najwyższego z 5 maja 2016 roku, sygn. akt II CZ 24/16, LEX 2057616). Jeżeli więc powodowie obecnie wskazują jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę o 100 zł niższą to nie ma podstaw, by oceniać, że wartość ta jest podana nieprawidłowo – to powodowie decydują przecież o zakresie zaskarżenia, który musi jedynie mieścić się w wartości przedmiotu sporu (por. art. 383 k.p.c. przewidujący wyjątki nie dotyczące jednak rozpoznawanej sprawy). Dlatego też oddalono wniosek pozwanej o sprawdzenie wartości przedmiotu zaskarżenia.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa, przy czym należy pokreślić, że podstawę rozstrzygnięcia w punkcie 4 zaskarżonego wyroku (co do kosztów sądowych) stanowi art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2016, poz. 623) w związku z art. 83 ust. 2 tej ustawy i art. 100 k.p.c., gdyż pozwana w niewielkiej części przegrała proces, dlatego też to powodowie powinni ponieść także wszystkie koszty sądowe poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację jako bezzasadną oddalono.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c., § 2 pkt 4, § 10 ust. 1 pkt 1, § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800) i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 października 2016 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1668), gdyż powodowie przegrali sprawę.

SSO Roman Troll SSO Lucyna Morys-Magiera SSO Anna Hajda