

Sygn. akt I C 1047/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017r

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Janicka

Protokolant: st. sekr. sąd. Marzena Łabędkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017r. w Gdańsku

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w G.

przeciwko Gminie Miasta G.

o ustalenie

I.ustala, że wypowiedzenie z dnia 21 października 2009r. wysokości obowiązującej dotychczas opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) o powierzchni 3602m² położonej przy ulicy (...) jest nieuzasadnione

II. kosztami postępowania obciąża Gminę Miasta G.

III.zasądza od pozwanej Gminy Miasta G. na rzecz powódki Spółdzielni (...) w G. kwotę 39 596zł (trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania

IV.nakazuje ściągnięcie od Gminy Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 787,59 zł (siedemset osiemdziesiąt siedem 59/100 złotych) tytułem nie uiszczonych kosztów postępowania .

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia (...) z siedzibą w G. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta G. położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...), o obszarze 3602 m², dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ prowadzi księgę wieczystą KW (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta G. z dniem 21 października 2009 r., zawierającym ofertę nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 276.331,08 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. - jest nieuzasadniona. Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia powództwa w takim kształcie - wniósł o ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest uzasadniona w innej wysokości. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, iż właściciel nie wykazał zmiany wartości działki a wskazana w operacie wysokość gruntu ustalona na kwotę 2.302.759 zł była zawyżona. W konsekwencji, nie istniała podstawa do zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na 12 %. Przedstawiony w sprawie operat szacunkowy nie był prawidłowy, gdyż nie uwzględniono w nim wszelkich obciążeń związanych z nieruchomością.

W odpowiedzi na pozew Gmina Miasta G. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż operat szacunkowy, na podstawie którego dokonano aktualizacji opłaty rocznej - został sporządzony prawidłowo, w oparciu o nieruchomości podobne. Argumentacja powoda nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...), obszaru 3602m², dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW (...). Na podstawie umowy z dnia 27 października 1994 r. powód Spółdzielnia (...) nabyła udziały w użytkowaniu wieczystym wskazanej działki do dnia 27.10.2034 r. i jednocześnie przeniesiono na nią nieodpłatnie prawo własności budynku oraz budowli znajdujących się na przedmiotowej działce.

Do 2009 r. włącznie opłata roczna za prawo użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 18.154,08 zł.

W dniu 21 października 2009 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział Spółdzielni (...) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i ustalił nową wysokość obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 276.331,08 zł, przy uwzględnieniu 12 % stawki. Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawców majątkowych G. i C. K., w którym ustalono wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 2.302.759 zł.

Spółdzielnia (...) z siedzibą w G. złożyła w dniu 20 listopada 2009 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w G. przy ul. (...) jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w orzeczeniu z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie sygn. akt (...) orzekło w przedmiocie oddalenia wniosku.

Od powyższego orzeczenia powód w dniu 27 grudnia 2010 r. złożył sprzeciw podnosząc, że kwota opłaty rocznej w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 21 października 2009 r. jest nieuzasadniona.

Okoliczności bezsporne (vide akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego (...), wypowiedzenie k. 411, sprzeciw od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. k. 4)

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie I C 297/11 Sąd Okręgowy w Gdańsku w punkcie 1 ustalił stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) - działki gruntu nr (...) o powierzchni 3.602 m², zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Południe w Gdańsku poczynając od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 261.000 zł, wraz z należnym podatkiem VAT, ustalając wartość gruntu na kwotę 2.180.000 zł. W punkcie 2 orzekł o kosztach procesu.

Na skutek wniesionej przez powoda apelacji Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 16 lipca 2013 r. sygn. akt I Aca 298/13 uchylił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 i w tym zakresie sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, że na podstawie przedstawionych dokumentów, w szczególności umowy stron z 1994 r. o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie sposób ustalić w sposób oczywisty wysokości stawki procentowej, jaka została ustalona między stronami. Jest to element należący do essentialia negotii umowy i nie należy go domniemywać, tylko powinno być jasno zamieszczone w treści tej umowy. Samoistne ustalenie przez sąd pierwszej instancji wysokości tej stawki nie było uzasadnione. Z ugruntowanego orzecznictwa wynika bowiem, że samo ustalenie stawki procentowej, która będzie stanowiła podstawę do dokonywania aktualizacji opłaty rocznej, nie może nastąpić w postępowaniu, którego przedmiotem jest aktualizacja, tylko w postępowaniu odrębnym.

Okoliczności bezsporne

W dniu 17 października 2013 r. Spółdzielnia (...) w G. złożyła zatem do Prezydenta Miasta G. wniosek o ustalenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na działce nr (...) o powierzchni 3602 m² położonej w G. przy ul. (...).

W odpowiedzi na wniosek Prezydent Miasta G. w piśmie z dnia 18 listopada 2013 r. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej.

W dniu 17 grudnia 2013 r. powód złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej.

W orzeczeniu z dnia 25 kwietnia 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie sygn. akt (...) ustaliło wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w wysokości 3 %, obowiązującej od 1 stycznia 2014 r.

Dowody: wniosek z dnia 17.10.2013 r. k. 290- 295, pismo Prezydenta Miasta G. z dnia 13.11.2013 r. k. 296-297, wniosek powoda do SKO z dnia 17.12.2013 r. k. 298 - 305, orzeczenie SKO z dnia 25.04.2016 r. k. 341 - 344.

Wobec wniesionego przez stronę pozwaną sprzeciwu, w którym kwestionowała ona wysokość stawki procentowej, w wyniku wszczętego postępowania, Sąd Okręgowy w Gdańsku, w wyroku z dnia 22 grudnia 2016 r. sygn. akt XV C 584/16 ustalił ostatecznie wysokość stawki na 3 % wartości nieruchomości. Wyrokiem uzupełniającym z dnia 7 marca 2017 r. wskazano, że powyższa wysokość stawki obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r.

Dowód: k. 100-102 akt Sądu Okręgowego w Gdańsku sygn. XV C 584/16.

Wartość rynkowa nieruchomości jako gruntu niezabudowanego wg stanu i cen na dzień 1 stycznia 2014 r. ustalona została w wysokości 2.139.600 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego k. 365-373, ustne wyjaśnienia biegłego utrwalone na płycie cd k. 417.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny pozostawał pomiędzy stronami praktycznie bezsporny i Sąd ustalił go w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy w postaci szeregu dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony i nie wzbudzała uzasadnionych wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Dodatkowo Sąd oparł się również w swych ustaleniach o akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt (...) a także na dowodzie z kart 100,101,102 akt sprawy XV C 584/16 Sądu Okręgowego w Gdańsku, które pozwoliły na odtworzenie przebiegu i prawomocnych rozstrzygnięć, jakie zapadły w tych sprawach. Dokumentom urzędowym Sąd dał wiarę co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Sąd uwzględnił również dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości M. B. (podtrzymanej na rozprawie), gdyż była wyczerpująca, bezstronna i jednoznaczna, a przy tym została sporządzona w odpowiedniej formie. Wobec podniesionych przez stronę powodową zarzutów, ostatecznie kwestia wysokości nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 r., nie była jednak istotna dla rozstrzygnięcia, zatem ustalenie poczynione przez biegłego co do wartości nieruchomości objętej żądaniem pozwu, jakkolwiek zasadne, pozostały bez wpływu na wynik sprawy.

Bezsporne w niniejszej sprawie pozostawały kwestie związane z tym, że strona powodowa na mocy umowy z dnia 27 października 1994 r. nabyła od pozwanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta G., położonej w G., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...), obszaru 3602 m², dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz to, że do 2009 r. opłata za użytkowanie wieczyste gruntu ustalona została na kwotę 18.154,08 zł. Żadna ze stron nie kwestionowała także okoliczności związanych z faktem wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta G. w dniu 21 października 2009 r. użytkownikowi wieczystemu dotychczas obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

gruntu, przy jednoczesnym zaoferowaniu nowej stawki obowiązującej od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 276.331,08 zł, przy przyjęciu wartości gruntu na kwotę 2.302.759 zł i 12 % stawki. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej działki była uzasadniona, ewentualnie ustalenie, że była uzasadniona w innej wysokości. Strona powodowa kwestionowała bowiem zarówno ustaloną przez pozwanego w postępowaniu aktualizacyjnym wartość nieruchomości, objętej prawem użytkowania wieczystego, jakie mu przysługiwało, a także metodę określenia wartości zaktualizowanej opłaty rocznej. Wskazywała bowiem, że umowa użytkowania wieczystego nie przewidywała w ogóle procentowego określenia wysokości stawki a ustalenie jej w wypowiedzeniu na 12 % aktualnej wartości gruntu nie miało podstaw prawnych.

Sąd ponownie rozpoznając przedmiotową sprawę, po uprzednim rozpoznaniu przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku apelacji powoda wniesionej od wyroku tut. Sądu z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie I C 297/11 (ustalającego wysokość opłaty), zgodnie z wytycznymi sądu II instancji zobligowany był w pierwszej kolejności do oceny, czy wszczęcie postępowania aktualizującego w sprawie na zasadach przewidzianych w art. 78-81 w zw. z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), nastąpiło po spełnieniu warunków do jej dokonania. W szczególności ustaleniu wymagało to, czy określona została pomiędzy stronami wysokość stawki procentowej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, umowa stron z 1994 r. o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nie określała bowiem w sposób prawem przewidziany wysokości stawki procentowej opłat za użytkowanie wieczyste. Element ten stanowi zaś *essentialia negotii* umowy i nie może być domniemywany lecz musi wprost wynikać z treści dokumentu. Ustalenie jej wysokości, która będzie stanowiła podstawę do dokonywania aktualizacji opłaty rocznej, nie może jednak nastąpić w postępowaniu, którego przedmiotem jest aktualizacja. Ustalenie takie może nastąpić jedynie w odrębnym postępowaniu, z zachowaniem trybu przewidzianego w art. 78-81 u.g.n. Dopiero zatem w razie ustalenia w taki sposób wysokości stawki procentowej, jaka powinna obowiązywać w związku z użytkowaniem wieczystym nieruchomości przez powódkę przy określeniu wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tego tytułu, w dalszej kolejności rozważeniu podlegać będzie kwestia wartości nieruchomości przy zachowaniu ważności operatu szacunkowego wynikającego z art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n.

Sąd w niniejszym postępowaniu ustalił zatem, że w dniu 17 października 2013 r. Spółdzielnia (...) w G. złożyła do Prezydenta Miasta G. wniosek o ustalenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na działce nr (...) o powierzchni 3602 m² położonej w G. przy ul. (...). W odpowiedzi na wniosek Prezydent Miasta G. w piśmie z dnia 18 listopada 2013 r. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej. W związku z tym w dniu 17 grudnia 2013 r. powód złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej i po rozpoznaniu sprawy w orzeczeniu z dnia 25 kwietnia 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie sygn. akt (...) ustaliło wysokość stawki na 3 % obowiązującej od 1 stycznia 2014 r. Ustalenie takie podtrzymał także Sąd Okręgowy w Gdańsku, który dokonywał ustalenia na skutek wniesionego przez stronę pozwaną sprzeciwu. W wyroku z dnia 22 grudnia 2016 r. sygn. akt XV C 584/16 Sąd ustalił ostatecznie wysokość stawki na 3 % wartości nieruchomości a w wyroku uzupełniającym z dnia 7 marca 2017 r. wskazał, że powyższa wysokość stawki obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r.

Biorąc zatem pod uwagę, że przedmiotem niniejszego postępowania była kwestia rozważenia zasadności aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez Prezydenta Miasta G. w dniu 21 października 2009 r., bądź ewentualnie ustalenie jej wysokości obowiązującej od 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia czyli od 2010 r., uznać należy, że w stanie faktycznym sprawy, wypowiedzenie to było nieuzasadnione.

Jak bowiem zostało przesądzone przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku, którą to oceną prawną tutejszy Sąd był związany na mocy art. 386 § 6 k.p.c., w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz powoda strony nie ustaliły w ogóle stawki procentowej, od jakiej obliczana miała być opłata. Jej wysokość ustalona została kwotowo, co w brzmieniu poprzednio obowiązujących przepisów było prawnie dopuszczalne. Jednak po wejściu w życie w dniu 1 stycznia 1998 r. nowej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) ustalono w art. 72 ust. 1, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny

nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Stosownie zaś do treści art. 77 ust. 1 aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może nastąpić nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Do czasu zmiany tego przepisu dokonanego z dniem 9 października 2011 r. ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz.u. Nr 187, poz. 1110) istniała możliwość aktualizacji wysokości opłaty rocznej, a od wprowadzenia zmiany ustalono obowiązek aktualizacji, gdy wartość gruntu ulegnie zmianie, ze wskazanym wyżej ograniczeniem czasowym. Wprowadzony przepis 221 ust. 2 stanowi natomiast, że jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o jakim mowa w art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy.

W tej sytuacji, możliwość dokonania aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, została uzależniona, od dokonania w pierwszej kolejności w odrębnym postępowaniu ustalenia wysokości tej stawki i dopiero wówczas możliwe było dokonanie jej aktualizacji. Jak ustalił Sąd Apelacyjny w omawianym wyżej uzasadnieniu wyroku - umowa z dnia 27 października 1994 r. nie określała ani celu, w jaki nieruchomość została oddana powodowi, ani nie określała również wysokości stawki procentowej. Skoro do czasu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie była aktualizowana, do aktualizacji dokonywanej po wejściu w życie tej ustawy miały zastosowanie jej przepisy, przy uwzględnieniu regulacji intertemporalnych zawartych w art. 222 u.g.n. Wszczęcie postępowania aktualizującego na zasadach przewidzianych w art. 78-81 w zw. z art. 72 ust.3 u.g.n. mogło zatem nastąpić, jeśli spełnione były warunki do dokonania aktualizacji. W razie ich braku, jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie, w pierwszej kolejności powinny być usunięte braki umowy zgodnie z zasadami określonymi w art. 221 ust. 2 i 3.

Co prawda, strony, zgodnie z powyższymi wytycznymi, ustaliły w odrębnym postępowaniu wysokości stawki na 3 % wartości nieruchomości, co rozstrzygnął ostatecznie Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 22 grudnia 2016 r. sygn. akt XV C 584/16, niemniej jednak z rozstrzygnięcia wynika, że obowiązywanie tej stawki nastąpiło od dnia 1 stycznia 2014 r. W tej sytuacji nie było możliwe dokonanie skutecznego wypowiedzenia przez organ wysokości dotychczasowej opłaty w okresie, gdy jej wysokość była określona wyłącznie kwotowo, a zatem do dnia 31.12.2013 r. To zaś było przedmiotem rozpoznania w sprawie. Aktualizacja wysokości opłaty, może zatem przeprowadzona dopiero od chwili ustalenia wysokości stawki procentowej, tj. od dnia 1.01.2014 r., lecz wymaga to wszczęcia ponownej procedury aktualizacyjnej.

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd na mocy art. 238 k.c., w zw. z art. 71, art. 77, art. 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalił w punkcie pierwszym, że wypowiedzenie z dnia 21 października 2009 r. wysokości obowiązującej dotychczas opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) o powierzchni 3602 m2 położonej przy ul (...) jest nieuzasadnione.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. obciążając kosztami postępowania Gminę Miasta G.. W związku z tym w punkcie III Sąd zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powoda kwotę 39.596 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na kwotę składały się koszty związane z opłatą od pozwu i apelacji poniesione przez powoda oraz zaliczka na opinię biegłego w wysokości 1.000 zł oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję i postępowanie apelacyjne, których wysokość ustalona została na podstawie § 6 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W kolejnym punkcie wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 787,59 zł, tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych, mając na względzie treść art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167 poz. 1398), na które składały się wydatki

na opinie biegłych, które nie znalazły pokrycia w toku postępowania. Łącznie koszty z tego tytułu wyniosły bowiem 2.787,59 zł przy czym 2.000 zł pokryte zostało z uiszczonych przez obie strony zaliczek.