

Sygn. akt II Ca 486/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Maciej Ejsmont (del)

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o zapłatę 5.982,77zł

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 19 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 839/12

I oddala apelację;

II zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 600zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 486/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Świdnicy oddalił powództwo J. J. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) o zapłatę 5.982,77 zł (pkt I) oraz orzekł o kosztach procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 7 sierpnia 2008 r. J. J. nabył od H. K. i J. K. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 0,1387 ha położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...). Pismem z dnia 18 maja 2009 roku Starostwo Powiatowe w Ś. zawiadomiło powoda, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nabytej działki obliczona wg 3 % stawki procentowej od ceny gruntu obowiązująca od 1 stycznia 2009 roku, wyliczona na kwotę 2 969,70 zł ma być płatna do 31 marca każdego kolejnego roku bez odrębnego wezwania. W dniu 4 czerwca 2009 r. powód uiścił na wskazany rachunek bankowy opłatę roczną na użytkowanie wieczyste w kwocie 2 969,70 zł. W dniu 31 marca 2010 r. taką samą kwotę tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste powód zapłacił za

2010 rok. W dniu 18 maja 2011 r. tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za 2011 rok z odsetkami za zwłokę powód zapłacił kwotę 3 013,07 zł.

Pismem z dnia 9 sierpnia 2011 r. powód wystąpił do Starosty (...) o zmianę stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste na 1 % ze względu na fakt, że od 28 kwietnia 2006 roku działka nr (...) jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną i jednocześnie zażądał zwrotu nadpłaty za lata 2009, 2010 i 2011. Pismem z dnia 19 września 2011 roku strona pozwana wypowiedziała dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki stanowiącej własność Skarbu Państwa, ustalając ją według stawki procentowej 1% wartości gruntu zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z 5 września 2008 roku, poczynając od 1 stycznia 2012 r. Powołano się przy tym na fakt, że powód przedstawił wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie zaopiniowany projekt podziału działki (...), wskazujące, że funkcja tej działki przeznaczonej poprzednio na cele produkcyjno-usługowe została zmieniona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W oparciu o ustalony w powyższy sposób stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu. Zgodnie z art. 72 ust. 2 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu ustalana jest zależnie od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, a kiedy w umowie nie został określony cel, to przepis art. 221 ust. 3 u.g.n. stanowi, że wtedy stawkę procentową przyjmuje się stosownie do celu, na jaki faktycznie jest wykorzystywana. O stawce nie decyduje więc przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tylko cel wskazany w umowie, a w braku wskazania faktyczne jego wykorzystanie. Jeśli więc na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła zmiana celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, to w interesie powoda było wystąpienie o zmianę wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem niższej stawki procentowej, na podstawie przepisu art. 73 u.g.n. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy, co też powód uczynił dopiero w 2011 roku a jego wniosek został uwzględniony. Skoro powód nie akceptował wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste podanej w piśmie z dnia 18 maja 2009 r., to na podstawie przepisu art. 78 ust. 2 u.g.n. mógł, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Jeśli więc w odpowiednim czasie tego nie uczynił i wiedząc o tym, że zmieniła się funkcja spornej działki w planie zagospodarowania przestrzennego nie wystąpił wcześniej o zmianę wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, to żądanie zwrotu kwoty dochodzonej pozwem jako nadpłaconej jest nieuzasadnione. Nie sposób przyjąć, aby kwota dochodzona pozwem była świadczeniem nienależnym. Ustalanie wysokości opłat rocznych następuje zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powód nie wykazał, aby w dacie zawarcia umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie inny był cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jak przyjęty w umowie czy też inne faktyczne jego wykorzystanie, nie wykazał także w jaki faktycznie sposób ten grunt przez powoda jest wykorzystywany, a jeśli przyjęta przez stronę pozwaną za okres 2009-2011 stawka opłaty rocznej stała się nieaktualna na skutek znanych powodowi okoliczności to jego rzeczą było wystąpienie o ustalenie tej stawki na właściwym poziomie w odpowiednim trybie zgodnie z cyt. wyżej przepisami prawa.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód. Zaskarżył go w całości. Zarzucił:

- naruszenie art. 72 § 3 pkt 4 u.g.n. w zw. z art. 58 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów i przyjęcie, że pozwany miał prawo do pobierania opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3 %, podczas gdy z ustawy wynika, że przy nieruchomościach przeznaczonych na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1 %;

- naruszenie art. 6 k.c. i błąd w ustaleniach faktycznych poprzez błędne przyjęcie, że powód nie wykazał, aby w dacie zawarcia umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego grunt przeznaczony był na cele mieszkaniowe, gdy okoliczność ta była bezsporna.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe. Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. Strony niniejszego procesu łączył stosunek prawny użytkownika wieczystego. W jego ramach powód zobowiązany płacić opłatę roczną za to użytkowanie (art. 238 k.c.). Poprzednik prawny powoda, a także sam powód, uiszczali opłatę w wysokości 3 %. Powód uiścił ją w tej wysokości za lata 2009, 2010 i 2011.

Podkreślić należy, że umowa użytkowania wieczystego, w tym opłata roczna, to instytucje prawa cywilnego, strony muszą uzgodnić wszystkie jej istotne elementy, także datę początkową obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej. W razie sporu co któregoś z tych elementów możliwe jest uruchomienie postępowania uregulowanego w art. 78 – 81 u.g.n. Możliwe to jest także w sytuacji, gdy spór dotyczy tylko daty początkowej stawki. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, LEX nr 465920)

Zgodnie z art. 81 ust. 1 u.g.n. użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium.

Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym (art. 81 ust. 2 u.g.n.). Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji (art. 81 ust. 4 u.g.n.)

Podkreślić należy, że nigdy w sytuacji stypizowanej w art. 81 u.g.n. nowa, ustalona na żądanie użytkownika wieczystego stawka opłaty za użytkowanie wieczyste nie może obowiązywać od daty wcześniejszej niż 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik zażądał zmiany stawki (vide: cytowany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, LEX nr 465920).

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje na fakt, że opłata za użytkowanie wieczyste stanowi istotny element stosunku cywilnoprawnego łączącego użytkownika wieczystego z właścicielem nieruchomości. Zmiana jej wysokości, może nastąpić w ściśle określonych sytuacjach, w następstwie zdarzeń prawnych wskazanych w ustawie. Jeśli użytkownik wieczysty uważa, że opłata za użytkowanie wieczyste winna ulec obniżeniu winien on podjąć działania opisane w art. 81 u.g.n. Powtórzyć należy, że działania te wywołać mogą skutek dopiero od początku kolejnego roku po ich podjęciu. Oznacza to, iż zmiana wysokości nie następuje z mocy samego prawa, np. z chwilą zmiany przeznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Konieczne jest tu podjęcie działań ze strony użytkownika wieczystego. Nie może on wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych z faktu swej bierności. Dopiero po podjęciu przez niego działań, o jakich mowa wyżej, opłata może ulec obniżeniu i to nie z mocą wsteczną, lecz na przyszłość.

Przyjęcie odmiennego stanowiska nie daje się pogodzić z wykładnią językową przywołanych wyżej przepisów, a także z wykładnią celowościową. Trudna do zaakceptowania byłaby bowiem sytuacja, w której użytkownik wieczysty, który zaniechał podjęcia działań w celu dochodzenia swych praw, mógłby żądać obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste z mocą wsteczną, a do tego prowadziłoby przecież uwzględnienie powództwa o zapłatę z tytułu „nadpłaconych” opłat za użytkowanie wieczyste za okres sprzed złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku w trybie art. 81 u.g.n.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w pkt I.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zasadzając na rzecz powoda koszty zastępstwa prawnego Sąd Okręgowy oparł się na § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 4 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 (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).