

Sygn. akt IX Ca 481/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko A. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 19 marca 2015 r., sygn. akt I C 3719/14,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 481/15**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego A. L. na jej rzecz kwoty 11.779,73 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 12 września 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność powódki, położonej w O. przy ul. (...). Pozwany zobowiązany był do uiszczania do dnia 31 marca 2014 r. opłat za użytkowanie wieczyste, w różnych wysokościach w stosunku do udziału w wysokości 9/10 w prawie użytkowania wieczystego w wysokości 3%, co odpowiada kwocie 9.030 zł i 1/10 udziału w prawie użytkowania wieczystego w wysokości 3%, co odpowiada kwocie 2.103,40 zł. Pomimo wezwania do zapłaty pozwany nie uiścił należności względem powódki.

W dniu 8 października 2014 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie wydał nakaz zapłaty w sprawie I Nc 1565/14, którym nakazał pozwanemu zapłatę na rzecz powódki całości dochodzonego roszczenia.

Pozwany A. L. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w części co do kwoty 4.317,96 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz w całości co do kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, iż jest użytkownikiem wieczystym wskazanej przez powódkę nieruchomości. Zakwestionował prawidłowość ustalenia stawki procentowej co do części nieruchomości wyższej niż 3 % ceny nieruchomości gruntowej. Wezwania do zapłaty nie były natomiast prawidłowo doręczone pozwanemu. Powódka popełniła również błąd matematyczny suma kwot 9.030 zł i 2.103,40 zł wynosi 11.200,88 zł, a nie 11.133,40 zł jak wskazała powódka.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.385,52 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 12 września 2014 r. do dnia zapłaty. Umorzył postępowanie w pozostałym zakresie. Zwrócił powodowi kwotę 184,50 zł tytułem połowy opłaty od cofniętej części pozwu. Zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.804,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest właścicielem nieruchomości, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej numerami (...), obręb(...)o powierzchni 2764 m<sup>(( 2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka oddała część nieruchomości – działki (...) w użytkowanie wieczyste pozwanemu.

W dniu 3 października 2000 r. pozwany darował 1/10 udziału w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości swojemu ojcu, G. L. (1) aktem notarialnym Rep. A. nr (...).

Powódka poinformowała G. L. (1) pismem z dnia 9 listopada 2007 r. o obowiązku uiszczania opłaty rocznej naliczonej przy zastosowaniu stawki procentowej 5% wartości nieruchomości ustalonej dla poprzednika prawnego, w kwocie 1.150 zł.

Pismem z dnia 23 listopada 2007 r. powódka wypowiedziała G. L. (1) dotychczasową wysokość opłaty rocznej za 1/10 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Jednocześnie zaproponował nową wysokość opłaty – 2.103,40 zł. G. L. (1) nie wniósł wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty była nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

Powódka wypowiedziała stawkę i wysokość opłaty także pozwanemu, ustalając jej nową wysokość na kwotę 18.930,64 zł. Pozwany wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, w stosunku do należącego do niego udziału w prawie użytkowania wieczystego.

W toku rozprawy administracyjnej przed SKO, w dniu 12 czerwca 2008 r. strony zawarły ugodę, w której ustalono co do 9/10 udziału nową wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu stawki 5%, na kwotę 15.050 zł. SKO zatwierdziło tę ugodę, przy przyjęciu wartości 9/10 udziału w wysokości 301.000 zł (15.050 zł / 5% x 100%).

Umowa darowizny pomiędzy pozwanym a G. L. (2) została rozwiązana aktem notarialnym Rep. A (...) z dnia 26 września 2008r.

Pismem z dnia 29 maja 2009 r. powódka wypowiedziała dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu udziału 9/10 w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 5% wartości gruntu – 15.050 zł i zaproponowała ona opłatę roczną w wysokości 3% ceny gruntu – 9.030 zł.

Pismem z dnia 28 maja 2012 r. powódka poinformowała pozwanego o stawce opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – w kwocie 2.103,40 zł, naliczonej w stosunku do jego udziału w wysokości 1/10 w prawie użytkowania wieczystego według niezmienionej, niewypowiedzianej stawki obowiązującej poprzednika prawnego pozwanego.

W toku procesu, w dniu 19 grudnia 2014 r. pozwany zapłacił na rzecz powoda kwotę 7.461,77 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka prawidłowo zastosowała tryb ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zarówno do pozwanego, który wówczas posiadał 9/10 udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz w stosunku do jego ojca G. L. (1), który wówczas posiadał 1/10 tych udziałów, który nie złożył wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Sąd I instancji wskazał, że odwołanie darowizny udziałów pomiędzy pozwanym a jego ojcem, nie miało wpływu na przedmiotowy wniosek, gdyż aktualizacja dotyczy gruntu i jego wartości, a nie osoby użytkownika wieczystego. Sam fakt zmiany właściciela nie może mieć wpływu na wysokość opłaty, skoro do zmiany opłaty przewidziany jest jeden tryb i nie został on wykorzystany ani przez pozwanego, ani przez jego poprzednika prawnego. Odsetki zasądzono od dnia wniesienia pozwu zgodnie z art. 481 k.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył w części pozwany, tj. w pkt. I co do kwoty 1.167,84 zł z ustawowymi odsetkami od 12 września 2014r. do dnia zapłaty i w punkcie IV w całości, zarzucając w apelacji:

I. naruszenie przepisu postępowania art. 233 § 2 k.p.c. polegające na

wadliwym ustaleniu, że procedura prowadząca do określenia, że stawka procentowa rocznej opłaty odnośnie części 1/10 w prawie użytkowania wieczystego przysługującego pozwanemu na nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy, została prawidłowo zastosowana, która to ocena wynikała z braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, co przede wszystkim polegało na pominięciu przy rozważeniu tego materiału treści aktu notarialnego z dnia 20 września 1995 r. Rep. A nr (...) sporządzonego przez Notariusza w O. H. M., a stanowiącą umowę ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, w której ustalono stawkę procentową rocznej opłaty użytkowania wieczystego na 3% ceny nieruchomości, które to uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy, bowiem w/w dowód stwarzał potrzebę analizy pozostałej części materiału dowodowego i jego oceny prawnej, pod kątem tego, czy po w/w akcie a przed wejściem w życie w dniu 1.08.1998 r. nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami, doszło do skutecznego podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczystej tej nieruchomości z 3% do 5%.

W konsekwencji powyższe uchybienie mogło prowadzić do:

II. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 40 ust. 3 oraz art. 43a ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w z związku z art. 221 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w związku z uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w O. z dnia 14.07.1993 r., przez niezasadne niezastosowanie przepisów art. 40 ust. 3 i art. 43a UGGIWN do oceny zebranego materiału dowodowego pod kątem tego czy w okresie od 20.09.1995 do 31.12.2007 r. doszło do skutecznego podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, co miało w niniejszej sprawie istotne przełożenie na to, czy powód mógł naliczać pozwanemu opłatę roczną za użytkowanie wieczyste części udziału 1/10 stosując stawkę procentową 5%,

a w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy w części, w jakiej wyrok Sądu I instancji został zaskarżony.

III. naruszenie art. 102 KPC przez jego niezastosowanie przy orzeczeniu w pkt. IV zaskarżonego wyroku o kosztach procesu, mimo że zaszyły uzasadnione okoliczności, przedstawione w sprzeciwie od nakazu zapłaty, do nieobciążania pozwanego kosztami procesu, w odniesieniu do części w jakiej zaspokoił on żądanie powódki po otrzymaniu pozwu.

Mając powyższe na uwadze skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa dodatkowo co do kwoty 1.167,84 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 12 września 2014 r. do dnia zapłaty i zmianę pkt IV wyroku poprzez wzajemne zniesienie kosztów procesu za I instancję. Skarżący wniósł

także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do uwzględnienia wniosków apelacji.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za 1/10 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ulicy (...) została ustalona w wypowiedzeniu z dnia 23 listopada 2007 r. W oświadczeniu tym Gmina O. ustaliła stawkę w wysokości 5%. Użytkownik wieczysty stawki tej nie zakwestionował.

W orzecznictwie przyjmuje się i pogląd ten podziela Sąd Okręgowy, że prawidłowość wypowiedzenia opłaty może być kwestionowana tylko w trybie ustawy o gospodarce gruntami, a bierna postawa zainteresowanego prowadzić może do związania ofertą nie odpowiadającą wymogom ustawowym. Kwestionowanie przyjętej stawki może nastąpić tylko przez wniesienie odwołania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09, Lex nr 533127).

W niniejszej sprawie powódka dochodzi opłaty za użytkowanie wieczystej ustalonej na podstawie wypowiedzenia z dnia 23 listopada 2007 r. Przyjęta w tym wypowiedzeniu stawka w wysokości 5% nie została zakwestionowana przez ówczesnego użytkownika wieczystego. Jak wynika z przytoczonego orzeczenia Sądu Najwyższego kwestionowanie wysokości stawki może nastąpić wyłącznie w toku postępowania zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 782). Nie jest zatem możliwa zmiana stawki w sprawie o zapłatę, nawet jeśli stawka ta została błędnie ustalona, nawet przy przyjęciu za logiczne rozważań prawnych przedstawionych przez pozwanego w apelacji.

Prawidłowo tym samym Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu zapłatę określonej w wypowiedzeniu z dnia 23 listopada 2007 r. kwoty opłaty za użytkowanie wieczyste. W niniejszym postępowaniu bowiem powódka domagała się zapłaty kwoty w wysokości ustalonej prawomocną decyzją, wykonywaną przez użytkownika wieczystego od 1 stycznia 2008r. Obecnie zatem kwestionowanie przez pozwanego stawki procentowej nie może skutecznie podważyć postanowień tej decyzji.

W związku z tym nie ma podstaw do stwierdzenia naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. i przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości.

Nie ma podstaw do kwestionowania prawidłowości rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Termin zapłaty przez pozwanego opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynika z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie żaden przepis nie nakłada na podmiot uprawniony obowiązku kierowania wezwania do zapłaty w przypadku nieuiszczenia przez zobowiązanego tej opłaty w terminie określonym w ustawie. Powódka mogła domagać się zapłaty kierując sprawę na drogę postępowania sądowego, bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Nie zachodziła zatem podstawa do nieobciążania pozwanego kosztami na podstawie art. 102 k.p.c.

Na marginesie jedynie można dodać, że orzeczenie o umorzeniu postępowania powyżej kwoty 4.385,52 zł wraz z odsetkami nie było prawidłowe, gdyż nakaz powyżej tej kwoty uprawomocnił się w związku z tylko częściowym sprzeciwem pozwanego. Rozstrzygnięcie to nie miało jednak wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia w części objętej apelacją.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na postawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na postawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 2 i § 12 ust 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (j.t. Dz. U. z 2013 poz.490), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.