

Sygn. akt: I C 739/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala następującą wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (działki numer (...)):

a) za 2020 rok w kwocie 401.205,00 (czterysta jeden tysięcy dwieście pięć 00/100) złotych,

b) począwszy od roku 2021 r. w kwocie 401.205,00 (czterysta jeden tysięcy dwieście pięć 00/100) złotych;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 22.821,00 (dwadzieścia dwa tysiące osiemset dwadzieścia jeden 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 739/20

UZASADNIENIE

Powódka (...) z siedzibą w G. wniosła o ustalenie aktualnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki o numerach (...) położonych w G., objętych księgą wieczystą o numerze (...) począwszy od 2020 roku i ustalenia jej na poziomie 401 205 złotych oraz obciążenie pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, iż zwracała się do pozwanego z żądaniem aktualizacji opłaty rocznej odnośnie ww. nieruchomości w trybie przewidzianym ustawą o gospodarce nieruchomościami. Pozwany do chwili wniesienia pozwu nie zajął stanowiska w przedmiocie żądania.

Pozwany w odpowiedzi wniósł o oddalenie powództwa, ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zgodnie z oświadczeniem woli pozwanego z dnia 26 marca 2020 roku o oznaczonym numerze począwszy od roku 2021 oraz obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, iż dwukrotnie w czerwcu oraz grudniu 2019 roku powódka wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej dołączając operat szacunkowy. Pozwany każdorazowo wyrażał zastrzeżenia pod adresem tego dokumentu; sam operat każdorazowo był opiniowany

przez (...). W przypadku operatu dołączonego do wniosku z czerwca 2019 roku organizacja ta uznała, iż dokument ten został sporządzony z naruszeniem przepisów prawa oraz z błędami merytorycznymi które go dyskwalifikują. Operat dołączony do wniosku z grudnia 2019 roku został wycofany przez samą powódkę i zastąpiony innym który nie budził wątpliwości pozwanej jednakże określał on wartość nieruchomości na dzień późniejszy aniżeli data drugiego wniosku. W związku z tym nowa wysokość opłaty rocznej może obowiązywać dopiero od 1 stycznia 2021 roku (art. 81 ust. 1, art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Bierność (bezczynność) pozwanej była zatem uzasadniona. Pozwany podjął działania w stosunku do działek objętych pozwem tj. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty za ich użytkowanie wieczyste; pozwana nie zgodziła się z jego treścią i złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K..

Sąd ustalił:

Powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w G. dla których tamtejszy Sąd Rejonowy prowadzi księgi wieczyste (...). Użytkowanie wieczyste działek objętych księgą wieczystą (...) nabyła z dniem 18 grudnia 2018 roku na mocy umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

Pismem z 26 marca 2020 roku pozwany złożył oświadczenie woli o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste zapisany w księdze wieczystej (...) dotychczas wynoszącej 641 282,51 zł proponując przyjęcie nowej wysokości tej opłaty która od 1 stycznia 2021 roku wynosić będzie 401 205 zł. wypowiedzenie nastąpiło w związku ze zmianą wartości nieruchomości która na dzień daty wypowiedzenia wynosi 13 375 000 złotych. Z uzasadnienia wynika, iż aktualizacja nastąpiła na wniosek powódki złożony w dniu 30 grudnia 2019 roku do którego dołączono operat szacunkowy datowany na 27 grudnia 2019 roku. Treść tego dokumentu nasunęła pozwanemu wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia toteż pozwany skierował go do oceny do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. O działaniu takim poinformował powoda który w odpowiedzi sam wycofał operat celem autoweryfikacji. W dniu 21 lutego 2020 roku powódka przedłożyła nowy operat którego treść nie budziła wątpliwości powoda. W ocenie pozwanego dopiero z dniem przedłożenia tego nowego operatu wniosek o aktualizację opłaty został prawidłowo złożony tj. został złożony w 2020 roku a co za tym idzie wysokość nowej opłaty rocznej winna obowiązywać od roku 2021.

Niejako równolegle powódka pismem z 30 marca 2020 roku skierowała wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o wydanie orzeczenia w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej poczynawszy od roku 2020 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą (...). W uzasadnieniu powódka potwierdziła, iż dołączony do wniosku operat szacunkowy został przez nią wycofany co nie oznacza wycofania żądania aktualizacji opłaty rocznej. Powódka wskazała, iż pozwany przesłał jej wypowiedzenie opłaty rocznej jednakże z propozycją obowiązywania nowej opłaty od 2021 roku. W ocenie powódki pozwana do momentu upływu 90 dniowego terminu na załatwienie sprawy określonego w art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zajęła stanowiska odnośnie wysokości opłaty rocznej za rok 2020. W ocenie powódki uzasadnienie, dlaczego pozwany nie odniósł się do ww. żądania jest nietrafne

Orzeczeniem z 30 kwietnia 2020 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wszystkich nieruchomości tj. zapisanych w księgach wieczystych (...) w łącznej wysokości 434820,36 zł poczynawszy od 1 stycznia 2020 roku. Od tego orzeczenia pozwany wniósł sprzeciw żądając jednocześnie ustalenia, iż powódka winna uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej pod księgą wieczystą (...) w kwocie 401205 zł od dnia 1 stycznia 2021 roku zarzucając orzeczenie ponad żądanie użytkownika wieczystego oraz wskazując, iż z uwagi na treść niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacja winna nastąpić dopiero z dniem 1 stycznia 2021 roku.

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie dokumentacji zgromadzonej zarówno w aktach sprawy jak i w aktach SKO K.. Żaden z dokumentów nie został w sposób przekonujący zakwestionowany pod względem prawdziwości czy autentyczności. Z uwagi na charakter sprawy oraz wagę dowodów, nie miała istotnego znaczenia wartość nieruchomości objęta pozwem; ostatecznie – po poprawieniu operatu przez powódkę – nie była ona kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd zważył:

Żądanie podlegało całkowitemu uwzględnieniu. Zgodnie z art. 81 ust. 1 użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż żądanie od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi oświadczenie woli, w rozumieniu cywilnoprawnym, do których mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (art. 61 KC) a zatem nie jest to postępowanie administracyjne. Jeżeli omawiane postępowanie nie jest postępowaniem administracyjnym to nie stosuje się w nim przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. Wyżej wymieniony przepis określa chwilę skutecznego złożenia oświadczenia woli. Oświadczenie woli uznane jest za złożone innej osobie (tu organowi) z chwilą gdy doszło do niego w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią.

W niniejszej sprawie z dokumentów wynikało, iż wniosek o aktualizację wysokości opłaty rocznej wpłynął do pozwanego w dniu 31 grudnia 2019 roku (data prezentaty) a zatem tą datę należy traktować jako datę złożenia wniosku o aktualizację opłaty rocznej (art. 61 k.c.) a co za tym idzie ewentualna aktualizacja winna znaleźć zastosowanie od roku 2020 jako roku następującego po roku zażądania aktualizacji (art. 81 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zatem oświadczenie woli pozwanego z 26 marca 2020 roku o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej oraz aktualizacji opłaty rocznej winno obejmować również rok 2020. Oświadczenie to tymczasem obejmuje rok 2021. Zatem należało uznać, iż pozwany nie odniósł się do żądania aktualizacji za rok 2020. Nawet jeżeli hipotetycznie uznać, iż postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej jest postępowaniem administracyjnym a żądanie aktualizacji opłaty jest żądaniem wszczęcia postępowania w rozumieniu art. 61 kpa (w ocenie Sądu nim nie jest), to w pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż pozwany nadał sprawie bieg merytoryczny kierując pierwotnie dołączony do wniosku operat do weryfikacji przez organizację branżową i informując o tym powódkę. Nadając sprawie bieg, nie wszczął postępowania naprawczego określonego w art. 64 par. 2 kpa albowiem niczego od powódki nie żądał, do niczego powódki nie zobowiązywał, nie zapowiadał pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Zatem nawet jeżeli powódka złożyła satysfakcjonujący pozwaną operat dopiero w roku 2020, to nie należało tego utożsamiać ze skutecznym złożeniem podania dopiero w roku 2020. Żaden przepis czy to ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy to kpa do takich wniosków nie uprawnia. Wystarczające do aktualizacji opłaty rocznej z dniem 1 stycznia 2020 roku jest złożenie oświadczenia woli w roku poprzedzającym – tu: 2019 – co miało miejsce. Ponieważ pozwany nie rozpatrzył żądania w przepisany terminie powódka słusznie złożyła wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz niekwestionowaną przez strony wartość nieruchomości należało ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętych pozwem zgodnie z żądaniem powódki na kwotę 401 205 zł za rok 2020 oraz z urzędu na taką samą kwotę począwszy od roku 2021 – a to wobec utraty mocy orzeczenia SKO na skutek wniesienia sprzeciwu oraz konstytutywnego charakteru wyroku ustalającego wysokość opłaty rocznej (por. uchwała SN z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, Nr 12, poz. 138; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r. IV CSK 430/12).

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 kpc. Na koszty składają się opłata od pozwu 12004 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wg. taryfy 10800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł – łącznie 22821 zł.

SSO Tadeusz Trojanowski

