

Sygn. akt I ACa 180/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Zbigniew Grzywaczewski (spr.)
Sędzia:	SA Walentyna Łukomska-Drzymala
Sędzia:	SA Ewa Popek
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa L. Ś.

przeciwko Miastu S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia

23 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 490/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w części określającej pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w ten sposób, że kwotę 24705 złotych zastępuje kwotą 14823 (czternaście tysięcy osiemset dwadzieścia trzy) złote;

II. zasądza od pozwanego Miasta S. na rzecz powódki L. Ś. kwotę 608 (sześćset osiem) złotych tytułem kosztów procesu za drugą instancję.

I ACa 180/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23.12.2013r., Sąd Okręgowy w Siedlcach zobowiązał pozwane Miasto S. do zawarcia z powódką L. Ś. umowy o oddanie bliżej określonej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ustalając przy tym – między innymi – pierwszą opłatę w wysokości 24.705 złotych powiększoną o podatek VAT.

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że L. Ś., M. Ś. i R. Ś. wnosili o zobowiązanie Miasta S. do czynności prawnej polegającej na złożeniu oświadczenia woli przez Prezydenta Miasta działającego w imieniu Miasta S. o przeniesieniu na

własność lub oddaniu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz L. Ś. 1/2, M. Ś. 1/4 i R. Ś. 1/4 części nieruchomości gruntowej zajętej pod wybudowanym budynkiem usługowo-handlowym wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z wybudowanego budynku według załączonej propozycji podziału, położonej w S. przy ul. (...), ujawnionej w księdze wieczystej Kw (...), działka (...) z obrębem (...).

Prawomocnym wyrokiem wstępnym z dnia 1 grudnia 2010r. Sąd Okręgowy w Siedlcach uznał roszczenie L. Ś. co do zasady za słuszne, zaś oddalił powództwo M. Ś. i R. Ś.. Wyrokiem z dnia 23 marca 2011r. w sprawie (...) Sąd Apelacyjny w Lublinie oddalił apelację M. Ś. i R. Ś. oraz pozwanego Miasta S. od wyroku wstępnego. Rozstrzygnięcie Sądu było oparte na uznaniu, iż zmarły mąż powódki Z. Ś. spełniał przesłanki z art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 lutego 2000r. Wniosek

o ustalenie prawa użytkowania wieczystego lub przeniesienie własności Z. Ś. złożył w dniu 13 marca 2002r. L. Ś. pozostawała z mężem w ustawowej wspólności majątkowej i wszystkie czynności Z. Ś. były skuteczne wobec niej. Sąd uznał, iż spełnia ona wszystkie przesłanki realizacji roszczenia z art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na rozprawie pełnomocnik powódki popierał powództwo. Ostatecznie wniósł o nakazanie pozwanemu Miastu S. w imieniu którego działa Prezydent Miasta S. złożenie oświadczenia woli

o treści: „Prezydent Miasta S. działający w imieniu Miasta S. oddaje w użytkowanie wieczyste działkę gruntu o nr ewidencyjnym(...) o powierzchni 0,0270 ha, powstałą w wyniku podziału działki o nr ewidencyjnym (...) dokonanego przez uprawnionego geodetę sądowego T. G. i uwidocznionej na mapie sporządzonej przez tego geodetę do celów sądowych w dniu 30.10.2012r., zaewidencjonowanej w (...) w S. w dniu 16 listopada 2012r. pod numerem (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Siedlcach o nr (...), L. Ś. córce H. i S., PESEL (...) na okres 99 lat liczonych od dnia uprawomocnienia się wyroku, za pierwszą opłatą roczną netto w wysokości 14 823 zł płatną

w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku i dalsze opłaty roczne netto po 2 964,60 zł oraz przenosi nieodpłatnie własność budynku

w postaci pawilonu handlowego murowanego posadowionego na tej działce o powierzchni 109 m.kw.

Pełnomocnik pozwanego Miasta S. wyraził na powyższe zgodę, przy czym podniósł, iż okres 99 lat powinien być liczony od dnia złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej, zaś pierwsza opłata roczna powinna być ustalona według stawki 25% wartości gruntu tj. 24 705 zł z doliczeniem podatku VAT w wysokości 23% i dalsze opłaty po 2 964,60 zł z doliczeniem podatku VAT w wysokości 23%.

Pełnomocnik powódki wyraził zgodę na to, aby okres 99 lat był liczony od dnia złożenia wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej oraz, aby opłaty za użytkowanie wieczyste ustalić z doliczeniem podatku VAT. Wniósł o ustalenie wartości pierwszej opłaty rocznej w kwocie 15 % wartości gruntu.

Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 3 kwietnia 2012r. nr (...) został zatwierdzony projekt podziału działek nr (...), wskutek czego został wydzielony pas drogowy łączący ulicę (...) z ul. (...) w S.. Działka, na której został usytuowany budynek L. Ś. uzyskała dostęp do drogi publicznej. Uchwałą z dnia 28 sierpnia 2003r. nr (...) Rady Miasta S. pas niewyodrębnionego geodezyjnie gruntu został zaliczony do dróg publicznych.

Nieruchomość oznaczona, jako działka nr (...) została podzielona na mapie z projektem podziału sporządzonej przez geodetę T. G. na działki oznaczone nr (...). Działka nr (...) ha, na której usytuowany jest budynek L. Ś. ma powierzchnię 0,0270 ha.

Jej wartość rynkowa wynosi 98 820 zł. Nie obejmuje wartości pawilonu handlowego oraz budowli i urządzeń trwale z gruntem związanych usytuowanych na tej działce.

Ostatecznie spór pomiędzy stronami sprowadził się do ustalenia kwestii wysokości pierwszej opłaty za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Pozostałe kwestie zostały pomiędzy stronami uzgodnione. W konsekwencji wobec spełnienia przez powódkę przesłanek z art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Sąd uznał za uzasadnione zobowiązanie pozwanego Miasta S. do zawarcia z powódką L. Ś. umowy na podstawie której Prezydent Miasta S. działający w imieniu Miasta S. oddaje w użytkowanie wieczyste nieruchomości położoną w S. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,0270 ha, powstałą w wyniku podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,1410 ha, uwidocznioną na mapie z projektem podziału sporządzonej przez geodetę T. G. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16 listopada 2012r. pod numerem(...), dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach prowadzi księgę wieczystą (...), na okres 99 lat liczony od dnia złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej oraz przenosi nieodpłatnie własność budynku w postaci pawilonu handlowo-usługowego usytuowanego na tej nieruchomości o powierzchni 109m⁽²⁾ L. Ś..

Powódka wносиła o ustalenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stawce 15% ceny nieruchomości gruntowej, zaś pozwany w stawce 25%.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.

o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2010.102.651 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z art. 72 ust. 1 i 2 tej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Z. K. wartość rynkowa działki nr (...) ha o powierzchni 0,0270 ha wynosi 98 820 zł. Nie obejmuje wartości pawilonu handlowego oraz budowli i urządzeń trwale z gruntem związanych usytuowanych na tej działce. Sąd uznał tę opinię za rzetelną i fachową. Nie była ona kwestionowana przez żadną ze stron.

Zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej.

W przedmiotowej sprawie pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego mogła wynosić od 14 823 zł netto do 24 705 zł netto. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają żadnych wskazań, co do wysokości pierwszej opłaty w tym znaczeniu, że nie podają żadnych kryteriów uzasadniających zastosowanie stawki minimalnej czyli 15 % lub maksymalnej 25%.

Pełnomocnik pozwanego podała, iż Miasto S. również nie uregulowało tej kwestii np. w drodze uchwały, natomiast jest przyjęta praktyka, iż pierwsza opłata przy zawieraniu umów o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustalana jest w wysokości 25%.

Sąd uznał za zasadny wniosek pozwanej, aby pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalić w wysokości 25%. Wynika to

w szczególności z faktu, iż „tak naprawdę” ustalenie wysokości pierwszej opłaty należy do kompetencji podmiotu oddającego nieruchomość

w użytkowanie wieczyste. Tak wypowiedział się Sąd Apelacyjny

w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2005r. w sprawie (...) stwierdzając, iż ustalenie wysokości pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste należy do kompetencji właściwego organu jednostki samorządu terytorialnego a nie do Sądu (Apelacja Warszawska (...)). W przedmiotowej sprawie pozwane Miasto S. nie podjęło stosownej uchwały regulującej wysokość pierwszej opłaty

z tytułu użytkowania wieczystego. Pełnomocnik pozwanego powołał się w tym zakresie jedynie na przyjętą praktykę, ale w ocenie Sądu sam fakt, iż prawo użytkowania wieczystego ustalane jest w toku postępowania sądowego nie uprawnia do przyjęcia stawki minimalnej. Gdyby umowa została zawarta między stronami bez postępowania

sądowego powódka domagając się ustalenia prawa użytkowania wieczystego musiałaby uiścić opłatę w wysokości żądanej przez właściciela czyli w tym wypadku 25%.

Stosunek użytkowania wieczystego gruntu unormowany został częściowo w kodeksie cywilnym i częściowo przepisami prawa publicznego, tj. zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przepisy należące do sfery prawa publicznego, w tym art. 77-81 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, zostały sformułowane przy zastosowaniu metody administracyjnoprawnej, stosownie, do której jedna strona kształtuje w sposób władczy sytuację prawną użytkownika wieczystego. Władcza pozycja Miasta S. przejawiała się w tym, iż w sytuacji, kiedy doszłoby do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz powódki bez postępowania sądowego, pierwsza opłata wynosiłaby 25 % ceny nieruchomości. Nie ma żadnych powodów, aby uznać, iż z uwagi na fakt, iż w sprawie toczyło się postępowanie sądowe, opłata powinna zostać uregulowana w stawce minimalnej. Prawo użytkowania wieczystego jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, uprawniającym użytkownika wieczystego, jako posiadacza zależnego, do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób i przyznaniem użytkownikowi ochrony jego prawa w takim zakresie, jak ochrona przysługująca właścicielowi. Uiszczana przez użytkownika wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości opłata roczna, mimo, iż w znacznej części regulowana przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter cywilnoprawny i jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99 (OSNC 2003/2/23) stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu

w granicach określonych przez ustawę, zasady współzycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie jest umową wzajemną. Zgodnie z art. 487 § 2 k.c. istotnym elementem pozwalającym na uznanie umowy za umowę wzajemną jest ekwiwalentność świadczeń obu stron umowy. Charakter umowy

o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie daje podstaw do uznania, iż uiszczanie przez użytkownika wieczystego opłaty rocznej stanowi ekwiwalent świadczenia właściciela nieruchomości polegającego na oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i znoszeniu faktu, iż wyłącznie uprawnionym do korzystania z tego gruntu jest inna osoba. Obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, zaś przepisy dotyczące ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego mają – co do zasady – charakter bezwzględnie obowiązujący, wobec czego wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek ich ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36).

Ustalenie wysokości tego “swoistego ekwiwalentu” musi uwzględniać wymagania stawiane przez właściciela gruntu. Powódka nabywając prawo użytkowania wieczystego musiała się liczyć z obowiązkiem poniesienia opłaty w maksymalnej wysokości.

W ocenie Sądu nie jest zasadny pogląd powódki, iż zagospodarowanie nieruchomości własnymi nakładami podwyższyło wartość nieruchomości, co znajduje odzwierciedlenie w pierwszej opłacie za użytkowanie wieczyste. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wycena nie obejmuje wartości pawilonu handlowego oraz budowli i urządzeń trwale z gruntem związanych usytuowanych na tej działce.

Powódka podniosła też, iż została narażona na nieuzasadnione koszty związane z koniecznością dodatkowych opłat na rzecz Miasta S. wynikających z różnicy pomiędzy roczną opłatą za użytkowanie wieczyste a roczną dzierżawą gruntu, wskazując, iż roczna opłata 3% wynosi 3646,40 zł, zaś roczna dzierżawa gruntu 5 904 zł. Rocznie jest to dodatkowo 2257,60 zł, co przez osiem lat (2005-2013) daje kwotę 18 060,80 zł.

W ocenie Sądu okoliczność, iż z powódką były zawierane umowy dzierżawy, a nie umowa użytkowania wieczystego nie może obciążać pozwanego. Powódka poza twierdzeniami w piśmie z 2 grudnia 2013r. nie wykazała, iż wysokość należności z tytułu dzierżawy była wyższa od wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Okoliczności te nie mogą mieć wpływu na ustalenie wysokości pierwszej opłaty.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił wysokość pierwszej opłaty

z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 24 705 zł powiększonej o podatek VAT w wysokości 23%.

Wysokość kolejnych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była pomiędzy stronami niesporna tj. 3% ceny nieruchomości tj. 2964,60 zł powiększona o podatek VAT w wysokości 23%.

W złożonej apelacji, w części ustalającej wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, powódka L. Ś. zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

- 1) błędne przyjęcie, że w sądowym sporze o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ustalenie pierwszej opłaty należy do wyłącznych kompetencji właściwego organu jednostki samorządu terytorialnego i jest pozbawione kontroli Sądu, co prowadzi do rozstrzygnięcia spornej kwestii o wiążących konsekwencjach przez stronę pozwaną;
- 2) w konsekwencji niewystarczające rozważenie zasadności żądań powódki o ustalenie wysokości pierwszej opłaty uwzględniającej wszystkie okoliczności sprawy wynikające z cywilnoprawnego charakteru sporu;
- 3) błędne przyjęcie, że okoliczność, iż z powódką były zawierane umowy dzierżawy, a nie umowa użytkowania wieczystego nie może obciążać pozwanego;
- 4) błędne przyjęcie, że poza twierdzeniami w piśmie z 2.12.2013r. powódka nie wykazała, iż wysokość należności z tytułu dzierżawy była wyższa od wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż w aktach sprawy znajdują się stosowne dokumenty i strona pozwana nie żądała przedstawienia stosownej kalkulacji.

Wniosła o jego zmianę w tym zakresie i ustalenie pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste na poziomie 15 % wartości nieruchomości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Spór apelacyjny dotyczy wyłącznie wysokości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd I instancji, zgodnie z wnioskiem pozwanego, ustalił ją w wysokości 25 % niespornej ceny nieruchomości gruntowej, odrzucając wniosek powódki o ustalenie jej w wysokości 15 % tej ceny.

Jest niesporne, iż zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 % do 25 % ceny nieruchomości gruntowej oraz, że ustawa ta nie zawiera żadnych wskazań (kryteriów) co do ustalenia jej wysokości, a pozwane Miasto S. nie uregulowało też tej kwestii w drodze uchwały.

Apelacja słusznie kwestionuje stanowisko Sądu I instancji, że „tak naprawdę” ustalenie wysokości pierwszej opłaty należy do kompetencji podmiotu oddającego nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sadu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7.04.2006r., III CSK 46/06 (LEX nr 182954), że umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny i taki też charakter mają opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w tym także pierwsza opłata. Jeśli takie uprawnienie jest realizowane w postępowaniu sądowym to warunki umowy określa wówczas sąd, a jednym z takich warunków jest bez wątpienia określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd zatem ma obowiązek ocenić stanowiska obu stron w tym przedmiocie. Jeżeli Gmina nie uchwaliła żadnych zasad,

ani kryteriów to Sąd dokonuje oceny przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2010r., I CSK 692/09, LEX nr 736524).

Pozwane Miasto S. powoływało się tutaj na taką praktykę, co jest okolicznością zbyt ogólną.

Apelacja powódki słusznie zarzuca, że Sąd I instancji bezpodstawnie odrzucił jej argument, iż zwłoka pozwanego w realizacji jej roszczenia

o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste

– zgłoszonego już w 2002r. – doprowadziła do tego, że powódka narażona została na nieuzasadnione koszty związane z koniecznością dodatkowych opłat na rzecz pozwanego wynikających z różnicy pomiędzy roczną opłatą za użytkowanie wieczyste, a rocznym czynszem dzierżawy tego gruntu z racji łączącej strony umowy dzierżawy.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji powódka wykazała, że wysokość należności z tytułu dzierżawy była wyższa od wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż przedstawione przez nią wyliczenie w piśmie z dnia 2.12.2013r. ma potwierdzenie w treści znajdujących się w aktach sprawy łączących strony umowach dzierżawy (k. 25-26).

Z ostatniej umowy dzierżawy stron z dnia 13.12.2007r. wynika, że roczny czynsz dzierżawny wynosi około 5.856 złotych (k. 25), czyli jest o około 2.209 złotych wyższy niż roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego, co za okres 6 lat dzierżawy w latach 2008-2013 stanowi kwotę 13.254 złote na „niekorzyść” powódki, a kwota ta przekracza sporną różnicę w stawce procentowej pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, która wynosi 12.155 złotych.

Potwierdza to, że zwłoka pozwanego z realizacją roszczenia powódki (nieuzasadniona opieszałość) spowodowała, iż uzasadnione było ustalenie stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości minimalnej tj. 15 % ceny nieruchomości gruntowej, gdyż „różnicę” do 25 % tej ceny powódka już zapłaciła.

Tym samym kwotę 24.705 złotych należało zastąpić kwotą 14.823 złote (15% x 98.820 zł).

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za II instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 kpc, które stanowią uiszczoną opłatę od apelacji

w kwocie 608 złotych (k. 441). Nie uwzględniono tutaj wynagrodzenia pełnomocnika powódki, gdyż nie był on autorem apelacji, nie złożył

w postępowaniu apelacyjnym jakiegokolwiek pisma procesowego wraz

z wnioskiem o przyznanie takiego wynagrodzenia i nie stawił się na rozprawę apelacyjną.

21.08.2014r.

ZG/dk