

Sygn. akt I Ca 137/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Andrzej Kordowski (spr.)
Sędziowie:	Eugeniusz Dąbrowski Wiesława Kozikowska
Protokolant:	Ewa Miciura

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2014 r.

na rozprawie sprawy z powództwa D. B. i B. B.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży VIII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego w G.

z dnia 28 lutego 2014 r. sygn. akt VIII C 277/13

apelację oddala

Sygn. akt I Ca 137/14

UZASADNIENIE

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. złożyła sprzeciw od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł.: z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt S-KO 430/12/2012 i z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt S-KO (...), wydanych po rozpatrzeniu wniosków D. B. i B. B., w których zakwestionowano aktualizację opłaty rocznej.

W uzasadnieniu odwołania od pierwszego z wymienionych wyżej orzeczeń Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. wskazała, że pismem z dnia 21 grudnia 2012 r. wypowiedziała powodom dotychczasową opłatę roczną w wysokości 6,14 decyton żyta z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa położonej w obrębie P., gmina R. oznaczonej działkami ewidencyjnymi nr (...) o łącznej powierzchni 8,8123 ha. Jednocześnie pozwana podała, że została przesłana oferta przyjęcia nowej opłaty w wysokości 1.530 zł, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 r. Natomiast w uzasadnieniu odwołania od drugiego z wymienionych wyżej

orzeczeń pozwana wskazała, że pismem z dnia 21 grudnia 2012 r. wypowiedziała powodowi dotychczasową opłatę roczną w wysokości 3,53 decyton żyta z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa położonej w obrębie P., gmina R. oznaczonej działką ewidencyjną nr (...) o powierzchni 19,6433 ha. Jednocześnie pozwana podała, że została przesłana oferta przyjęcia nowej opłaty w wysokości 3,410 zł, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 r. Zdaniem pozwanej wypowiedzenie zawierało wszystkie niezbędne elementy do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wskazane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy w Łomży VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny w G. wyrokiem z dnia 28 lutego 2014 r., sygn. akt VIII C 277/13 ustalił od dnia 1 stycznia 2013 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa, położonej w obrębie P., gm. R., oznaczonej numerami (...) o łącznej powierzchni 8,8123 ha w wysokości odpowiadającej 3,07 decyton żyta (pkt 1 wyroku). Ponadto Sąd Rejonowy ustalił od dnia 1 stycznia 2013 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa, położonej w obrębie P., gmina R., oznaczonej numerem 94/3 o powierzchni 19,6433 ha w wysokości odpowiadającej 3,53 decyton żyta (pkt 3 wyroku). Ponadto Sąd zasądził od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. Filii w S. solidarnie na rzecz powodów D. B. i B. B. kwoty 66 zł i 158 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2 i 4 wyroku).

Powyższe orzeczenie zostało oparte o następujące ustalenia i ocenę prawną.

D. B. i B. B. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa, tj. nieruchomości położonej w obrębie P., gmina R., oznaczonej numerami (...) o łącznej powierzchni 8,8123 ha oraz nieruchomości położonej w obrębie P., gmina R., oznaczonej numerem (...) o powierzchni 19,6433 ha.

Opłata roczna od nieruchomości oznaczonej numerami (...) została ustalona w wysokości odpowiadającej 3,07 decyton żyta, zaś opłata roczna od nieruchomości oznaczonej numerem (...) w wysokości odpowiadającej 3,53 decyton żyta.

D. B. i B. B. zapłacili tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste: nieruchomości oznaczonej numerami (...) - w 2009 r. kwotę 171,31 zł, w 2010 r. kwotę 104,69 zł, w 2011 r. kwotę 115,55 zł, zaś nieruchomości oznaczonej numerem (...) - w 2009 r. kwotę 196,97 zł, w 2010 r. kwotę 120,37 zł, w 2011 r. kwotę 132,87 zł.

Biegły rzeczoznawca w grudniu 2012 r. wycenił wartość rynkową nieruchomości oznaczonej numerami (...) na kwotę 153.000 zł, zaś nieruchomości oznaczonej numerem (...) na kwotę 341.000 zł.

Pozwana wypowiedziała D. B. i B. B. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, oferując jednocześnie przyjęcie od 1 stycznia 2013 r. nowej wysokości opłat rocznych za te nieruchomości.

W wypowiedzeniach z dnia 21 grudnia 2012 r. – pierwszym dot. nieruchomości oznaczonej numerami (...) wysokość opłaty rocznej ustalono od dnia 1 stycznia 2013 r. na kwotę 1.530 zł, zaś drugim dot. nieruchomości oznaczonej numerem (...) wysokość opłaty rocznej ustalono od dnia 1 stycznia 2013 r. na kwotę 3.410 zł, które to kwoty odpowiadają 1% aktualnej wartości każdej z nieruchomości gruntowych określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

D. B. i W. B. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego dwa wnioski (dot. ww. wypowiedzeń), w których aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości została zakwestionowana.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniami z dnia 21 lutego 2013 r. wydanymi w sprawach S-KO(...) i S-KO(...) orzekło, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr (...) od 1 stycznia 2013 r. będzie obliczana w sposób dotychczasowy.

Zdaniem Sądu Rejonowego aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości rolnych, dokonane wypowiedzeniami z dnia 21 grudnia 2012 r. z zamiarem wywołania skutków od dnia 1 stycznia 2013 r. były nieskuteczne. Wypowiedzenia nie odpowiadały bowiem warunkom określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.- Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Sąd I instancji uznał, iż z uwagi na to, że zaktualizowane wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako

działki nr (...) oraz jako działka nr (...) przewyższały kilkunastokrotnie wysokości dotychczasowych opłat rocznych, pozwana powinna zastosować się do normy zawartej w art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mianowicie w wypowiedzeniach odnośnie aktualizacji opłaty rocznej należało wskazać, od kiedy faktycznie obowiązuje już nowa opłata, albowiem w pierwszym roku aktualizacji nie powinna ona obowiązywać w wysokości nowej, przewyższającej ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę. Sąd I instancji, wskazując na treść art. 77 ust. 2a i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwierdził, iż w sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie pozwana powinna w wypowiedzeniach wskazać wysokość opłaty w pierwszym roku aktualizacji (dwukrotność dotychczasowej stawki) oraz w kolejnych latach, zgodnie z normą wyrażoną w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, aż do trzeciego roku od aktualizacji, w którym opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy ustalił wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, jak w pkt 1 i 3 wyroku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S., zaskarżając go w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 17b i 30 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.) przez:

- a) nieuznanie prawa do wyboru sposobu ustalenia podstawy naliczenia opłaty rocznej,
- b) ustalenie opłaty rocznej w mierniku naturalnym (dt żyta).

Wskazując na powyższe, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe i zasługuje w pełni na podzielenie. Natomiast apelacja, nie zawierająca trafnych zarzutów, nie mogła wyrzucić oczekiwanego przez skarżącą skutku.

Wbrew odmiennemu stanowisku apelującej, nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia przepisów art. 17 b i 30 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.). Niesłusznie skarżąca zarzuca, iż nie zostało uznane jej prawo do wyboru sposobu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Z całą pewnością Sąd Rejonowy tego prawa pozwanej nie negował. Nie ulega wątpliwości, że strona pozwana ma prawo dokonać aktualizacji (podwyższenia) wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, jednakże musi uczynić to w sposób prawidłowy, zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, wyrażonym już uprzednio w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 października 2013 r. w sprawie I Ca 272/13, iż w sytuacji (takiej, jaka zaistniała w niniejszej sprawie), gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa kilkunastokrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, Agencja Nieruchomości Rolnych powinna postąpić zgodnie ze znajdującą w takim przypadku zastosowanie regulacją zawartą w przepisach art. 77 i art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Mianowicie w wypowiedzeniu odnośnie aktualizacji opłaty rocznej powinna wskazać, od kiedy faktycznie obowiązuje już znowelizowana opłata, gdyż w pierwszym roku aktualizacji nie powinna ona obowiązywać w wysokości nowej, przewyższającej ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę. Zgodnie bowiem z treścią art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostała kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej

opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Natomiast w myśl art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wypowiedzenie dotychczasowej opłaty powinno m.in. zawierać sposób obliczenia nowej opłaty.

Z powyższych przepisów wynika zatem, iż pozwana w wypowiedzeniu powinna wskazać wysokość opłaty w pierwszym roku aktualizacji (dwukrotność dotychczasowej stawki) oraz w kolejnych latach, zgodnie ze wskazaniami wynikającymi z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami aż do trzeciego roku od aktualizacji, w którym opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Nie ulega wątpliwości, że Agencja Nieruchomości Rolnych do tych wskazań wynikających z obowiązujących przepisów prawa nie zastosowała się. Dlatego też aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości rolnych, dokonane przez pozwaną, były nieskuteczne.

Z tych względów orzeczenie Sądu Rejonowego, którym ustalił on opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych numerami (...) w wysokości odpowiadającej 3,07 decyton żyta, zaś opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem (...) w wysokości odpowiadającej 3,53 decyton żyta jest prawidłowe. Zarzuty podniesione w apelacji nie były w stanie podważyć powyższego orzeczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację, jako bezzasadną, oddalił.