

Sygn. akt III Ca 842/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Ewa Adamczyk (sprawozdawca)

Sędzia SR del. Rafał Obrzud

Protokolant: sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 31 grudnia 2013r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta i Gminy (...) M.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie

z dnia 9 lipca 2013r., sygn. akt VII C 259/13

oddala apelację.

Sygn. akt III Ca 842/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9.07.2013 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w M., zasądził od pozwanego A. S. na rzecz powoda Miasta i Gminy (...) M. kwotę 16.560 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3.04.2013 r. do dnia zapłaty (pkt I sentencji), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.228 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że pozwany A. S. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Z. stanowiącej działki ew. nr (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 3,2022 ha, objęte księgą wieczystą nr (...), stanowiącej własność powoda Miasta i Gminy (...) M.. Prawo użytkowania wieczystego nabył na mocy aktu notarialnego z dnia 24.02.1999 r. od poprzedniego użytkownika – Federacji Związków Zawodowych (...) z siedzibą w W.. Stopa procentowa opłaty rocznej z tej nieruchomości w dacie przejęcia wynosiła 1 % bowiem nieruchomość była przeznaczona na cele lecznicze i profilaktyki zdrowotnej. Pismem z dnia 4.11.1999 r. Zarząd Miasta i Gminy (...) M. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i powiadomił pozwanego, iż nowa wysokość opłaty rocznej wynika z oszacowania gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 552.000 zł i wynosi 4.729,12 zł. Wobec zmiany charakteru działalności prowadzonej na tej nieruchomości opłata roczna została ponownie podwyższona do wysokości

3 % wartości nieruchomości i wynosi 16.560 zł netto. W dniu 29.07.2005 r. powód wystąpił do pozwanego proponując pisemnie nową wysokość opłaty – pozwany odwołał się jednak do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N.. Orzeczeniem z dnia 28.02.2006 r. organ ten oddalił wniosek pozwanego i utrzymał opłatę roczną w wysokości 3 % wartości nieruchomości. Jest ona płatna do 31 marca każdego roku z góry.

Pismem z dnia 4.04.2013 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia kwoty 16.560 zł wraz z odsetkami. Pozwany nie uregulował dotychczas tej należności.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 t.j.), art. 72 cyt. ustawy, art. 67 cyt. ustawy, art. 151 cyt. ustawy i wskazał, iż według ustaleń Sądu wartość przedmiotowej nieruchomości w czasie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 552,000 zł. Wskazanie opinii, jej autora i wartości nieruchomości zostało wskazane w piśmie z dnia 29.07.2005 r., które zawiera również wszelkie wymagane – wspomnianymi wyżej przepisami ustawy – pouczenia i informacje. Z treści § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21. 09. 2004 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.), w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wynika, iż wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W przedmiotowej sprawie opłata roczna została ustalona przez powoda zgodnie ze wskazanymi przepisami, a następnie utrzymana w mocy przez organ odwoławczy – Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. i wynosi 3 % wartości nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie przyjęcia tej kwoty zawiera się w uzasadnieniu orzeczenia SKO z dnia 28.02.2006 r. /k.19-20/ i nie wymaga powielania. W ocenie Sądu wysokość należnej opłaty rocznej nie budzi wątpliwości, nie jest nadto sporne, że pozwany – mimo wezwań kierowanych do niego przez powoda – nie uiszczył wymaganej kwoty 16.560 zł tytułem opłaty rocznej za 2013 r., płatnej do 31 marca. Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez pozwanego apelacją, w której zarzucił, naruszenie przepisów postępowania poprzez pominięcie przez sąd zgłaszanych przez pozwanego wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego; nadto przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, wskutek pobieżnego zbadania stanu faktycznego i wywodzenie wniosków niezupełnie zgodnych z rzeczywistością, a w konsekwencji oparcie się przez Sąd Rejonowy przy wydawaniu wyłącznie na twierdzeniach powoda co do obowiązku uiszczenia opłaty od wieczystego użytkowania płatnej z góry za cały rok do 31 marca każdego roku.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz wnioski prawne wywiedzione na jego podstawie.

Na wstępie wskazać należy, iż wbrew zarzutom zawartym w apelacji, Sąd Rejonowy nie pominął żadnych wniosków dowodowych, gdyż w ogóle takie nie zostały zgłoszone ani w odpowiedzi na pozew ani też w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego.

Nie złożenie stosownych wniosków dowodowych w niniejszym postępowaniu nie może być niczym usprawiedliwione. Apelujący bowiem, w oparciu o umowę z dnia 24.02.1999 r. (akt notarialny Rep. A nr (...)), objął przedmiotowy grunt w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat. Procedury związane z wypowiedzeniem wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie powinny być zatem obce pozwanemu, doświadczonemu w prowadzeniu działalności gospodarczej. Dowodzi tego choćby materiał dowodowy dołączony do pozwu w postaci pism kierowanych do pozwanego A. S. wypowiadających już w 1999 r. czy w 2005 r. wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Miasta i Gminy U. M.. Powód mógł zakwestionować aktualizację wysokości opłaty, uznając, że jest ona nieuzasadniona, z uwagi na to, że wyceniona wartość nieruchomości nie

odpowiada rzeczywistej wartości gruntu i jest zawyżona. Nie uczynił tego jednak. Nie jest złożeniem stosownego wniosku dowodowego zawarcie przez pozwanego w odpowiedzi na pozew informacji, iż podniesienie wartości gruntu spowodowało zmianę wyceny nieruchomości wyznaczając tym samym oszacowanie jej wartości, a ponadto wskazanie, iż od tego czasu upłynęło już ponad 10 lat i w tym okresie nastąpiło znaczne obniżenie wartości nieruchomości we wsi Z. z powodu zmniejszenia nie tylko atrakcyjności rejonu ale też popularności ruchu turystycznego kuracjuszy .

Odnośnie podnoszonej w odpowiedzi na pozew kwestii zmiany stawki procentowej to na marginesie wyjaśnić należy, iż zgodnie z art. 77 ust.1 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości dokonuje się z zachowaniem dotychczasowej stawki procentowej . Oznacza to, że zmiana stawki procentowej i aktualizacja wysokości opłaty to dwie różne czynności , które nie powinny być mylone i łączone. Jeżeli istnieją przesłanki zarówno do aktualizacji wysokości opłaty rocznej, jak i zmiany stawki, w pierwszej kolejności powinno być przeprowadzone postępowanie w przedmiocie zmiany stawki procentowej, a następnie w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty. Zmiana stawki procentowej nie obejmuje bowiem kwestii wysokości opłaty.

Zgodnie z treścią pisma z dnia 29.07.2005 r. (k.18) dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 1 % ceny ustalona została w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zgodnie z którymi opłata w takiej wysokości naliczana była za grunty przeznaczone pod obiekty pełniące funkcję m.in. lecznicze i profilaktyki zdrowotnej - jeżeli w obiektach tych nie była prowadzona działalność dochodowa lub gospodarcza. Obecnie działalność prowadzona przez apelującego została uznana za działalność służącą osiągnięciu przychodów gdyż prowadzona jest w związku z usługami zdrowotnymi świadczonymi przez Sanatorium (...) o nazwie (...). Obecny charakter działalności nie mieścił się w dotychczasowej stawce procentowej na podstawie art. 72 ust.2, stosownie do art. 72 ust.3 pkt 5 w/w ustawy, a zatem wysokość opłaty została zmieniona na 3 % ceny gruntu tj. „za pozostałe nieruchomości gruntowe”.

Odnośnie artykuł 5 k.c., na który powołuje się pozwany, to stwierdzić należy, iż może być on stosowany wyjątkowo, a zatem tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Nie wystarczy więc powołać się ogólnie na nieokreślone zasady współżycia społecznego, lecz należy wskazać jaka przyjęta w społeczeństwie zasada współżycia społecznego została naruszona postępowaniem wnioskodawców wobec uczestnika (por. wyr. SN z dnia 14.10.1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, z aprobującą glosą M. Niedośpiąła, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20.12.2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6.06.2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). Stosowanie powołanego przepisu nie może prowadzić do zanegowania samego faktu istnienia prawa podmiotowego, ponieważ instytucja nadużycia prawa dotyczy praw istniejących, których byt jest od niej całkowicie niezależny.

Zarzucanie przez apelującego, iż nie prowadzi on żadnej działalności gospodarczej od ubiegłego roku w związku z zalaniem fekaliami z przebiegającego przez jego teren kolektora sanitarnego nie może odnieść zamierzonego skutku albowiem, w ocenie Sądu Okręgowego, to w interesie podmiotu prowadzącemu działalność gospodarczą leży podjęcie takich działań aby ta działalność gospodarcza była możliwa do prowadzenia. Żadne przepisy prawne ani też treść umowy o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie nie obliowały powoda to usuwania przeszkód rzekomo uniemożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej przez wieczystego użytkownika. Zatem wskazywane okoliczności nie stanowią skutecznej argumentacji dla wniosków apelującego z powołaniem się na treść art. 5 kc.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację na zasadzie art. 385 k.p.c.

(...)