

Sygn. akt I C 719/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2018 r. w G. sprawy z powództwa R. D. (1) przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca R. D. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w udziale (...) (trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcznych) ułamkowej części, przysługującej powodowi z tytułu prawa własności lokalu objętego księgą wieczystą (...), wynosi:

a. w roku 2016: 3.382,66 zł (trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt sześć groszy);

b. w roku 2017: 14.778,39 zł (czternaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt osiem złotych trzydzieści dziewięć groszy)

c. od roku 2018: 26.174,12 zł (dwadzieścia sześć tysięcy sto siedemdziesiąt cztery złote dwanaście groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda R. D. (1) na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 2.800 zł (dwa tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda R. D. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 564,56 zł (pięćset sześćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 719/17

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą (...). Użytkownikiem wieczystym w udziale (...) jest R. D. (1) z tytułu prawa własności lokalu objętego księgą wieczystą (...).

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 2 lutego 2015 r. właściciel wypowiedział R. D. dotychczasową wartość opłaty rocznej (1.691,33 zł) oraz dotychczasową stawkę (1%) i zaproponował nową opłatę roczną (5.073,98 zł) przy stawce 3%, wskazując na wartość nieruchomości: 462.111 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 27 października 2015 r. właściciel wypowiedział R. D. dotychczasową wysokość opłaty rocznej (1.691,33 zł) i zaproponował nową w wysokości 9.976,16 zł, z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości docelowej na przestrzeni lat 2016-2018. Właściciel oparł się na fakcie zwiększenia wartości rynkowej nieruchomości (wskazał wartość 2.725.727 zł, przy stawce 1%).

Okoliczność bezsporna

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej wg stanu i cen z października 2015 r. to: 2.383.800 zł.

Dowód: opinia biegłej M. S., k. 79-103

R. D. nabył lokal, w budynku, na którym leży przedmiotowa nieruchomość od swojej matki w formie darowizny. Wcześniej w tym lokalu przed kilkadziesiąt lat funkcjonowała placówka medyczna (przychodnia zdrowia). Od momentu nabycia przez R. D. lokal był opuszczony, przeprowadzono generalny remont i od tego czasu do chwili obecnej znajdują się tam wyłącznie pomieszczenia na lokale użytkowe (na dolnej kondygnacji: sklepy z różnych branż, biuro turystyczne, pożyczkowe, na wyższej kondygnacji R. D. osobiście prowadzi hostel – od około 2012 r.).

Dowód: zeznania R. D., k. 121 verso - 122

OCENA DOWODÓW

Stan faktyczny był bezsporny w zakresie wykraczającym poza kwestie wyceny nieruchomości i sposób użytkowania lokalu. W zakresie wyceny nieruchomości dowodem stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych była opinia biegłej M. S., która zdaniem Sądu jest jasna, pełna i wewnętrznie niesprzeczna.

W zakresie sposobu korzystania z lokalu za wiarygodne uznano zeznania powoda.

KWALIFIKACJA PRAWNA

Po pierwsze, jasnym jest, że co najmniej od 2012 r. przedmiotowy lokal jest wykorzystywany na lokale użytkowe, co stanowi formę działalności gospodarczej. Nastąpiła więc trwała zmiana sposobu korzystania w stosunku do pierwotnej (jakkolwiek została ona sformułowana na potrzeby stawki 1% - nie jest to w rzeczy samej istotne; nie wiadomo, co wówczas pierwotnie podano).

Zasadność zastosowania stawki procentowej na poziomie 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) w świetle materiału dowodowego jawi się jako zupełnie oczywista.

Po drugie, ponieważ orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciły moc na skutek złożenia sprzeciwów, Sąd orzekający nie zajmuje się ani ich treścią ani poprawnością argumentacji zawartej w uzasadnieniach. Orzeczenia te z punktu widzenia prawnego po prostu nie istnieją.

Linia obrony powoda sprowadza się do twierdzeń o wadliwości działań właściciela w zakresie wypowiedzenia opłaty rocznej. Jest ona nietrafna.

Tylko wypowiedzenie z dnia 17 grudnia 2014 r. nie wywołało skutku prawnego przewidzianego ustawą o gospodarce nieruchomościami, bo nie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu przed rozpoczęciem kolejnego roku kalendarzowego. Oświadczenie woli, które nie wywołuje skutków prawnych nie musi być odwoływane przez autora, co wynika z prostej logiki. Sąd w tej sytuacji nie zajmował się tym dokumentem i nawet nie umieścił tego zdarzenia w stanie faktycznym.

Natomiast dwa kolejne wypowiedzenia (z 5 lutego i 27 października 2015 r.) zostały doręczone użytkownikowi wieczystemu w roku 2015 r., a więc wywołały skutek prawny na przyszłość (od 2016 roku). Zachodzi pomiędzy nimi niespójność tego rodzaju, że pierwsze obejmowało m.in. zmianę stawki

procentowej (z 1% na 3%), a drugie – wymieniało stawkę procentową na poziomie 1%, jak gdyby właściciel zapomniał, że kilka miesięcy wcześniej powoływał się na wyższą stawkę.

Omawiając te dwa wypowiedzenia należy wyjaśnić, że w danym roku kalendarzowym właściciel może dokonywać nawet kilku wypowiedzeń, w tym np. poprawiać je, zmieniać, natomiast istotnym jest, aby ostatecznie doszły do rąk adresata przed początkiem następnego roku kalendarzowego. Mogą one nawet nie być jednostkowo kompletne, lecz rozłożone na kilka oświadczeń woli, mogą być ewentualnie także uzupełniane. Na etapie sądowym bierze się więc pod uwagę nie jakieś wybrane jedno wypowiedzenie, lecz cały zespół oświadczeń woli, które mieściły się w czasie umożliwiającym właścicielowi dokonanie wypowiedzenia ze skutkiem na przyszłość. Może więc bowiem zdarzyć też tak, że w którymś z dokumentów jest błąd lub sprzeczność pomiędzy nimi, ale na etapie sądowym nie jest to wiążące lub ograniczające kognicję sądu. Wypowiedzenia inicjują więc tylko pewien proces, a nie są ich końcem (w tym merytorycznym). Końcem tego całego procesu jest dopiero prawomocny wyrok sądu cywilnego.

Po przejściu sprawy na drogę postępowania cywilnego sąd nie ogranicza się tylko do formalnej kontroli treści wypowiedzenia, lecz ma pełną kognicję w zakresie poprawnego ustalenia nowej opłaty rocznej zgodnie z intencjami stron zaprezentowanymi w toku procesu. Nie można uznać, że strona na etapie procesu nie może np. skorygować swoich wcześniejszych błędów lub nawet sformułować dalej idące oczekiwania, o ile wynika to z materiału dowodowego – w przeciwnym razie proces taki miałby charakter „niemy” ograniczający się do kontroli wypowiedzeń.

Jak wspomniano wyżej, wypowiedzenia dokonywane w danym roku przez właściciela mogą mieć nawet przeróżne wady, lecz o ile nie są one tak daleko idące, że skutkują bezwzględną nieważnością wypowiedzeń (lub ich pełną nieskutecznością), nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sądu. Należy podkreślić, że sąd nie działa na zasadzie binarnego katalogu możliwych orzeczeń (albo w całości zaakceptować wypowiedzenie lub – w razie jakiegokolwiek nieprawidłowości – odrzucić pozostawiając opłatę na dotychczasowym poziomie), lecz na podstawie materiału dowodowego powinien odpowiednio „zastąpić” treść wypowiedzenia - w takim zakresie, w jakim nie odzwierciedlało ono rzeczywistego stanu rzeczy – ustaleniami wynikającymi z postępowania dowodowego. Ta zasadnicza odmienność warta jest szczególnego podkreślenia, gdyż nierzadko strony w postępowaniu cywilnym oczekują tego samego modelu rozstrzygnięcia, co przed Samorządowymi Kolegium Odwoławczym.

Mając powyższe na uwadze można pominąć rozbieżności w omawianych dwóch wypowiedzeniach z roku 2015 r. jako nieistotne na potrzeby rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jasnym jest – co wyraźnie wskazywała strona pozwana także w toku niniejszego procesu, że mimo wspomnianej rozbieżności w wypowiedzeniach, obecnie właściciel domaga się opłaty w stawce 3% i ustalenia wartości nieruchomości jak w wypowiedzeniu z października 2015 r. Sąd nie mógł tego stanowiska zignorować, bo nie ma po temu podstaw prawnych.

W toku niniejszego sporu zawisłością objęta jest więc zarówno wartość stawki procentowej jak i sama wartość nieruchomości. Oba problemy dotyczą okresu obowiązywania opłat rocznych począwszy od 2016 r.

Można jedynie zauważyć, że wypowiedzenie z października 2015 r. mogłoby wywołać skutek prawny w zakresie „powrotu” do stawki procentowej 1%, gdyby użytkownik wieczysty je w tym zakresie zaakceptował, co jednak nie miało miejsca. Inną kwestią jest to, że przyjęcie takiej konkluzji wymagałoby jakichś szczególnie istotnych przesłanek (by nie rzec – ekwilibrystyki prawnej), skoro ewidentnym jest, że stawka 1% byłaby oczywiście sprzeczna z faktycznym sposobem korzystania z lokalu – większość pracowników sądu (w tym sędziowie) codziennie przechodzi obok lokali użytkowych R. D. usytuowanych w tej samej bryle budynku, co Sąd Rejonowy w Gdyni. R. D. ani razu w procesie nie wskazał jakiegokolwiek merytorycznego argumentu, dla którego miałyby mieć zastosowanie stawka 1%. Nawet jeżeli właściciel dokona w wypowiedzeniu błędu rachunkowego (nawet merytorycznego), to po przejściu na etap sądowy ma prawo do wy tłumaczenia tego błędu i uzyskania orzeczenia sądowego w pełni prawidłowego (w świetle wyników postępowania dowodowego), a nie do wyroku, który musi powielić jakiś błąd z wypowiedzenia. Biorąc pod uwagę długotrwałość całego przebiegu postępowania byłaby to interpretacja absurdalna, bo uniemożliwiająca stronie przed sądem uzyskanie sprawiedliwego orzeczenia, z uwagi na wcześniejszy błąd strony, który nie wiąże sądu (nie ma

przepisu nakazującego sądowi cywilnemu stosowanie na rzecz użytkownika wieczystego sui generis zasady ne peius znanej z postępowania karnego).

Ostatecznie sąd przyjął, że od 2016 r. obowiązuje stawka opłaty rocznej na poziomie 3%, a zwiększenie wartości nieruchomości przed rozpoczęciem roku 2016 r. nastąpiło do poziomu wyliczonego przez biegłą: 2.383.800 zł. Przy wskaźniku udziału powoda (...) pełna opłata roczna wynosi więc: 26.174,12 zł. Zastosowano w sprawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami skutkując ustaleniem opłaty w latach: 2016 na poziomie 3.382,66 zł (dwukrotność dotychczasowej), w roku 2017 r.: 14.778,39 zł. Od roku 2018 obowiązuje opłata roczna w wysokości pełnej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. sentencji na mocy art. 77 ust. 1, ust. 2a, art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy podkreślić, że przyjęta forma rozstrzygnięć w wyrokach w tego rodzaju sprawach wymaga wskazania ostatecznie ustalonej przez sąd kwotowo sumy opłaty rocznej, a nie podstaw do jej wyliczenia (nie wskazuje się stawki procentowej ani wartości nieruchomości, te przesłanki rozstrzygnięcia mogą być zawarte w uzasadnieniu wyroku, a nie jego sentencji)

W punkcie II. sentencji w pozostałym zakresie powództwo oddalono na mocy art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w zakresie wartości nieruchomości stanowiącej różnicę pomiędzy wskazywaną przez pozwanego a ustaleniami sądu).

Powód nie przedstawił żadnych dowodów, że w sprawie ma zastosowanie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Należy tylko nadmienić, że przepisy przejściowe zawarte w tej ustawie przewidują kontynuację postępowań jak niniejsze w dotychczasowych ramach prawnych.

KOSZTY

Powód przegrał proces w zakresie wartości nieruchomości w 87%, ale w całości przegrał w odniesieniu także do objętego kognicją sądu sporu co do wysokości stawki. Należy więc podsumować, że ogólnie pozwany uległ jedynie co do bardzo nieznacznej części sporu, którego w danych okolicznościach nie da się wyrazić wskaźnikiem arytmetycznym, niemniej jest on właściwie pomijalny z perspektywy ostatecznego wyniku postępowania. Z tych przyczyn całość kosztów zasądzono od powoda na rzecz pozwanego na mocy art. 100 k.p.c. Na zasądzone na rzecz pozwanego koszty składa się: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (1.800 zł, § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), zaliczka na poczet opinii biegłego (1.000 zł) – punkt III. sentencji

W punkcie IV. nałożono na przegrywającego praktycznie w całości powoda obowiązek uiszczenia wydatków Skarbu Państwa na niezaliczkowaną część wynagrodzenia biegłej (564,56 zł), na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.