

Sygn. akt I A Ca 490/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Kłodnicki
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski SSA Anna Guzińska (spr.)
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Pracy (...) we W.**

przeciwko **Gminie W.**

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 18 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 768/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I o tyle tylko, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości poczynając od dnia 01.01.2012 r. jest uzasadniona w kwocie 90.561 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden złotych);

2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2.759 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Pracy (...)

we W. pozwem skierowanym przeciwko stronie pozwanej Gminie W. domagała się ustalenia, że dokonana (pismem z dnia 7 grudnia 2009 r.)

aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej

we W. przy ul. (...) i przy ul. (...), dla której

Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą

o numerze KW (...) jest nieuzasadniona w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że w przedmiotowej sprawie operat szacunkowy w oparciu o który Gmina W. wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną

za wieczyste użytkowanie jest nieaktualny, niegodny z przepisami prawa, nierzetelny oraz ma istotne wady dyskwalifikujące go z obrotu prawnego, a w konsekwencji nie mógł stanowić podstawy do ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 października 2011 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Zdaniem strony pozwanej operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania administracyjnego sporządzony był rzetelnie i poprawnie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W oparciu o umowę z dnia 29 kwietnia 1994 r. (...)

Gmina W. oddała Spółdzielni Pracy (...) we W. na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntową położoną

we W. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz przeniosła na rzecz spółdzielni odpłatnie własność znajdującego się na tej działce muru ogrodzenia i nieodpłatnie własność budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz budowli i urządzeń na tej nieruchomości posadowionych. W umowie ustalono, że przedmiotowy grunt przeznaczony jest do kompleksowej przebudowy na zaplecze parkingowe dla obsługi centrum W. wraz z zespołem cenotwórczych usług towarzyszących, a znajdujące się na nim obiekty przeznaczone są do wyburzenia.

Strona powodowa jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) i przy ul. (...) zobowiązana jest ponosić opłatę roczną jaką uiszcza na rzecz (...). Pierwotnie opłata roczna wynosiła 8.316 zł. Pismem z dnia 7 grudnia 2009 r. Prezydent W. wypowiedział opłatę roczną za wieczyste użytkowanie proponując nową opłatę – przy zachowaniu dotychczasowej 3% stawki – w kwocie 332.877 zł. Podstawą wyliczenia nowej opłaty był operat szacunkowy w którym ustalono wartość gruntu będącego w wieczystym użytkowaniu strony powodowej na kwotę 11.095.900 zł. Odpis wypowiedzenia doręczono stronie powodowej w dniu 9 grudnia 2009 r.

Spółdzielnia Pracy (...) we W. nie zgodziła się z zaproponowaną wysokością opłaty rocznej i w dniu 7 stycznia 2010 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w całości zarzucając w głównej mierze nieprawidłowości operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia wartości nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 7 marca 2011 r. (sygn. akt 4114/85/10/11) ustaliło, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oraz przy ul. (...) wynosi od 1 stycznia 2010 r. 233.013 zł.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że wartość tej nieruchomości według opinii biegłego sądowego w grudniu 2009 r. wynosiła 3.018.700 zł, opłata za wieczyste użytkowanie – przy zachowaniu 3% stawki – wynosi 90.561 zł.

Mając te ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu podlegało częściowemu uwzględnieniu, gdyż przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe uprawniało do ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) i przy ul. (...) dokonana przez stronę powodową pismem z dnia 7 grudnia 2009 r. jest uzasadniona za rok 2010 do kwoty 52.164,36 zł, za rok 2011 i 2012 do kwoty 71.362,68 zł oraz do kwoty 90.561 zł począwszy od 1 stycznia 2013 r. Dalej idące żądanie Sąd oddalił.

Sąd ten podkreślił, że przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej)

i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej.

W niniejszej sprawie wysokość stawki procentowej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu pozostawała między stronami bezsporna i wynosiła 3% wartości nieruchomości. Kwestią sporną między stronami było określenie wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej.

Ustalając wartość spornych nieruchomości Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości z uwagi na fakt, iż ustalenie tych okoliczności wymagało wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.). W opinii biegły sądowy M. W. oszacował wartość nieruchomości przy ul. (...) i przy ul. (...) we W. na kwotę 3.018.700 zł.

Sąd ten uznał, że biegły sądowy w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania, określił jednostkowe ceny gruntu którymi posłużył się przy wycenie oraz podał cechy różnicujące nieruchomości ze wskazaniem stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości. W ocenie Sądu całość opinia sporządzona jest rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a jej wnioski są logiczne i spójne

Wobec faktu, że wnioski tej opinii były spójne i konsekwentne Sąd przyjął je za podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) i przy ul. (...) we W. i ustalił wartość nieruchomości na kwotę 3.018.700 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 90.561 zł.

Sąd ten wskazał, że zgodnie z 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. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach (zdanie 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zdanie 3). Cytowany przepis wprowadzono w życie ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (obowiązuje od dnia 9 października 2011 r.), w art. 4 ustawodawca postanowił, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, stosuje się przepisy ustawy o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Wobec powyższego do niniejszej sprawy – pomimo, że pozew w sprawie wpłynął przed datą wejścia w życie ustawy nowelizującej - znajdzie zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a. W ocenie Sądu intencja ustawodawcy wydaje się zmierzać do tego, że w przypadku gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania drugiego i trzeciego oraz pojawiające się dotychczas na tym tle poglądy doktryny (zob. Renata Krupa-Dąbrowska w: Nie wiadomo, ile użytkownik powinien płacić za grunt, Rzeczposp. PCD.2012.5.7) uprawniają do przyjęcia, że dopiero w czwartym roku po wypowiedzeniu (a więc w trzecim roku po aktualizacji, która obowiązuje od początku roku następnego) obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w roku drugim i trzecim po wypowiedzeniu – obowiązywać ma opłata powiększona o połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty. Z tych względów – biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) wynosiła dotychczas 26.082,18 zł – to w 2010 r. opłata ta wyniesie 52.164,36 zł. Pozostała nadwyżka – ponad dwukrotność opłaty – (90.561 zł – 52.164,36 zł) 38.406,64 zł podlega rozłożeniu się na dwie równe raty (19.203,32 zł) i o taką kwotę powiększa się opłatę w dwóch kolejnych latach – zatem opłata za wieczyste użytkowanie wyniesie 71.262,68 zł i w takiej to kwocie Sąd ustalił opłatę za wieczyste użytkowanie za lata 2011 i 2012. Od 1 stycznia 2013 r. obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania to jest w kwocie 90.561 zł.

W zakresie kosztów procesu Sąd wskazał, że zgodnie z istniejącą praktyką wartością przedmiotu sporu w niniejszym postępowaniu była kwota 306.794,82 zł stanowiąca różnicę pomiędzy dotychczas obowiązującą opłatą w kwocie 26.082,18 zł, a opłatą zaproponowaną w wypowiedzeniu z dnia 7 grudnia 2009 r. w kwocie 332.877 zł i taką kwotę Sąd przyjął za podstawę rozliczenia kosztów procesu. Uwzględniając fakt, że strona powodowa domagała się ustalenia, że opłata w zaproponowanej przez Gminę W. wysokości jest niezasadna, a Sąd ustalił że opłata ta ostatecznie winna wynosić kwotę 90.561 zł - zasadnym jest twierdzenie, że strona powodowa wygrała proces w 79%. Spółdzielnia Pracy (...) we W. poniosła koszt opłaty sądowej od pozwu w kwocie 15.340 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł, zatem stronie powodowej należy się zwrot kwoty 17.820,03 zł (22.557 zł x 79%). Strona pozwana poniosła zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł oraz koszt opinii biegłego w kwocie 2.266,02 zł – stronie pozwanej należy się zwrot kwoty 1.987,86 zł (9.466,02 x 21%). Uwzględniając rozmiar wygranej strony powodowej Sąd zasądził na jej rzecz od strony pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 15.832,17 zł.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając ten wyrok:

1. w części dotyczącej ustalenia w pkt I, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 r. jest uzasadniona do kwoty 71.362,68 zł;
2. oraz w części pkt III, co do wartości zasądzonych od pozwanej kosztów procesu.

Wyrokowi temu pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i ustalenie, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2011-2012 jest uzasadniona do kwoty 71.362,68 zł, a powinna być uzasadniona w kwocie 71.362,68 zł w roku 2011 r. i poczynając od dnia 01.01.2012 r. w kwocie 90.561 zł.

Podnosząc ten zarzut pozwana wniosła o zmianę wyroku w tej części i ustalenie, że opłata z tytułu użytkowania poczynając od 01.01.2012 r. jest uzasadniona w kwocie 90.561 zł; oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za I i II instancję w tym kosztów zastępstwa pełnomocnika wg norm przepisanych

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja strony pozwanej jest uzasadniona i podlega uwzględnieniu.

Na wstępie Sąd Apelacyjny podkreśla, że ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

W szczególności należy podzielić stanowisko Sądu meriti co do wydanej w sprawie opinii biegłego sądowego. a mianowicie. że jest ona rzetelna i miarodajna.

Powyzsza kwestia nie były już przedmiotem zarzutów apelacyjnych.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał, że przepis art. 4 ustawy z dnia 28.07.2011 r. zmieniającej ugn, ma zastosowanie do przedmiotowej sprawy co skutkowało ustaleniem opłaty za poszczególne lata stosownie do dyspozycji wynikającej z art. 77 (2a) w nowym brzmieniu. Rację ma też Sąd I instancji powołując się na celowość wprowadzonych zmian cytowaną ustawą. Jednakże sposób ustalenia przez Sąd I instancji tej opłaty za rok 2011 był nie uprawniony.

Sąd Okręgowy wskazywał w uzasadnieniu na nieczytelne i niejasne zapisy art. 77 ust. (2a) cyt. ustawy. Sąd Apelacyjny odwołuje się tu do stanowiska prawnego zajętego w tej kwestii przez Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. udzielił odpowiedzi na pytanie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy, który również zwrócił uwagę na niejednoznaczne regulacje zamieszczone w zdaniu 2 i 3 art. 77 ust. 2a u.g.n. Udzielając odpowiedzi Sąd Najwyższy stwierdził, że „W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w

wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty”.

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikająca z aktualizacji. Oznacza to, że zdanie trzecie art. 77 (2a) jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza mianowicie to, co wynika ze zdania drugiego.

Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko prawne Sądu Najwyższego zawarte we wskazanej uchwale. W konsekwencji w pełni uzasadniony jest też zarzut apelującej co do nieprawidłowego ustalenia przez Sąd I instancji opłaty za wieczyste użytkowanie za rok 2011. Opłata ta zgodnie wyżej zaprezentowanym stanowiskiem prawnym winna wynosić 90.561 zł, a nie jak błędnie przyjął to Sąd Okręgowy kwotę 71.362,68 zł.

Dlatego też zaskarżony wyrok w części objętej zaskarżeniem podlegał zmianie w ten sposób, że opłatę za wieczyste użytkowanie za rok 2011 ustalono na kwotę 90.562 zł (art. 386 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do przepisu art. 98 kpc.

MW