

Sygn. akt I ACa 1325/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Sławomir Jurkowicz

Sędziowie: SSA Adam Jewgraf

SSA Anna Guzińska (spr.)

Protokolant: Teresa Wróbel-Płatek

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Staroście (...)**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 13 kwietnia 2017 r. sygn. akt I C 1929/15

oraz zażalenia strony pozwanej

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 24 maja 2017 r. sygn. akt I C 1929/15

**1. oddala apelację i zażalenie;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 4.500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we w W. ustalił, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w O. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1,8032 ha, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...) zaproponowana w piśmie Starosty (...) z dnia 11.12.2013 r. jest nieuzasadniona oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 16.147 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu I instancji.

Strona powodowa (...) sp. z o.o. w W. wniosła o ustalenie, że wysokość aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 1,8032 ha, dla której Sąd Rejonowy w O., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), jaka została zaproponowana

w piśmie Starosty (...), zawierającym wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości 24.500 zł, jest nieuzasadniona oraz o ustalenie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie.

Strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 10.04.2015 r. wydanym w sprawie I C 1308/14 Sąd Okręgowy we Wrocławiu ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się w użytkowaniu wieczystym strony powodowej (...) sp. z o.o. z/s w W. położonej w O., przy ulicy (...), zaoferowana w piśmie Starosty (...) z dnia 17 grudnia 2013 r. jest nieuzasadniona oraz zasądził na rzecz strony powodowej koszty procesu. Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy podkreślił, że skoncentrował się jedynie na jednym z zarzutów podniesionych przez stronę powodową i po ustaleniu, że W. W., zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i (...) Starostwa Powiatowego w O. nie była uprawniona do działania w imieniu Starosty (...) reprezentującego Skarb Państwa uznał, iż wypowiedzenie było nieskuteczne, a tym samym zaproponowana w wypowiedzeniu nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, była nieuzasadniona.

Od wyroku tego apelację wniosła strona pozwana. Wyrokiem z dnia 02.10.2015 r. wydanym w sprawie I ACa 1007/15 Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania. Uzasadniając wyrok Sąd II instancji podniósł, iż osoba, która podpisała wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i zaproponowała nową opłatę była w pełni umocowana do podpisania tego dokumentu w imieniu Starosty (...) reprezentującego Skarb Państwa. Ponieważ Sąd I instancji rozpoznając sprawę, w ogóle nie odniósł się do merytorycznego żądania pozwu co do nowej wysokości opłaty i prawidłowości jej naliczenia oraz co do innych zarzutów powódki Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i nakazał, przy ponownym rozpoznaniu sprawy przeprowadzenie w całości postępowania dowodowego.

### ***Rozpoznając ponownie sprawę Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w O. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 1,8032 ha, dla której Sąd Rejonowy w O., V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pismem z dnia 27.12.2011 r. Starosta (...), na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział stronie powodowej wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wspomnianej nieruchomości w wysokości 24.500 zł, oferując przyjęcie nowej wysokości – za 2012 r. kwoty 49.000 zł, za 2013 r. kwoty 90.031 zł i za 2014 r. kwoty 131.063,79 zł. Na skutek wniosku strony powodowej o ustalenie, że dokonana opłata jest nieuzasadniona, Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 27.02.2013 r. orzekło, że aktualizacja jest nieuzasadniona, a to wobec negatywnej oceny operatu ustalającego aktualną wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, dokonaną w trybie art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez (...) Towarzystwo (...), co skutkowało utratą charakteru opinii o wartości nieruchomości.

Pismem z dnia 11.12.2013 r. Starosta (...), na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział stronie powodowej wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w O. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1,8032 ha zapisanego w księdze wieczystej Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. w wysokości 24.500 zł, oferując przyjęcie nowej wysokości – za 2014 r. kwoty 49.000 zł, za 2015 r. kwoty 79.959,21 zł i za 2016 r. kwoty 110.918,43 zł.

Orzeczeniem z dnia 13.05.2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. oddaliło wniosek strony powodowej o ustalenie, że dokonana przez Starostę (...) pismem z dnia 11.12.2013 r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), jest nieuzasadniona.

Wartość nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa własności, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w O. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 1,8032 ha, dla której Sąd Rejonowy w O., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), ustalona na dzień 31.12.2013 r. wynosi: 3.260.700 zł.

***Mając te ustalenia na uwadze Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.***

Podkreślił, że po przesądzeniu przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, że wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było skuteczne, jeżeli chodzi o formę wypowiedzenia i osobę je podpisującą skoncentrował się, wypełniając jednocześnie zalecenia Sądu II instancji w zakresie gromadzenia i analizy materiału dowodowego, na pozostałych zarzutach stawianych przez stronę powodową w niniejszym procesie. W pierwszej kolejności Sąd zajął się zarzutem dotyczącym wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 11.12.2013 r., które nastąpiło przed upływem przewidzianego w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami okresu trzech lat od daty ostatniej aktualizacji, zainicjowanej oświadczeniem Starosty (...) z dnia 27.12.2011 r. Zaznaczył przy tym, że aktualizacja opłaty rocznej może być dokonywana jedynie w odstępach czasu nie krótszych niż trzy lata od ostatniej aktualizacji, o ile wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została zainicjowana wypowiedzeniem Starosty (...) z dnia 27.12.2011 r., w którym tenże starosta wypowiedział wysokość opłaty rocznej i zaproponował przyjęcie jej aktualizacji od dnia 01.01.2012 r. Strona powodowa zakwestionowała tę propozycję i skierowała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Postępowanie zakończyło się wydaniem w dniu 27.03.2013 r. orzeczenia, w którym SKO orzekło, iż aktualizacja jest nieuzasadniona. Tym samym SKO wydało orzeczenie aktualizacyjne, w którym wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalono w dotychczasowej wysokości.

Powyższe zdaniem Sądu wynika jednoznacznie z art. 79 ust. 3 u.g.n., który stanowi, że „Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.” Tym samym SKO kończąc postępowanie wydaje albo orzeczenie o oddaleniu wniosku, albo orzeczenie ustalające nową wysokość opłaty.

Ponieważ w sprawie zakończonej orzeczeniem z dnia 27.03.2013 r. SKO nie oddaliło wniosku, tym samym dokonał ustalenia nowej wysokości opłaty. Nie jest natomiast istotne dla niniejszej sprawy, że wysokości tej opłaty jest w tej samej wysokości, co opłata dotychczasowa. Fakt, iż jest to „nowa wysokość opłaty” wynika *expressis verbis* z treści art. 79 ust. 3 u.g.n.

Użytkownik wieczysty może złożyć do SKO wnioski albo o ustalenie, że aktualizacja jest w ogóle nieuzasadniona, albo zakwestionować jedynie jej wysokość (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Konsekwencją pozytywnego rozpoznania wniosku użytkownika jest wydanie przez Kolegium orzeczenia ustalającego. W wypadku pierwszego żądania, że aktualizacja jest w ogóle nieuzasadniona SKO określi ją na dotychczasowym poziomie. W drugim natomiast wypadku (kwestionowanie wysokości nowej, zaproponowanej opłaty) „nową wysokością opłaty” będzie opłata określona w innej wysokości niż zaproponowana wypowiedzeniem. Dlatego też Sąd, dzieląc w tym zakresie wywody strony powodowej, uznał, że orzeczeniem z dnia 27.02.2013 r. Kolegium dokonało ustalenia nowej wysokości opłaty (aktualizacji) z tytułu użytkowania wieczystego. Nie znalazły natomiast zrozumienia Sądu argumenty strony pozwanej, zawarte w odpowiedzi na pozew i w kolejnych pismach procesowych. Jak podniosła strona pozwana „W realiach niniejszej sprawy okolicznością bezsporną jest, że powoda, użytkownika wieczystego od dnia 01.01.2008 r. obowiązuje opłata w wysokości 24.500 zł, która od tego czasu nie została powodowi podwyższona. W tej sytuacji można zadać pytanie, jaki sens miałoby ograniczenie dopuszczalności aktualizacji opłaty rocznej, która od 01 stycznia 2008 r. pozostaje na tym samym poziomie. Niewątpliwie wysokość opłaty nie uległa zmianie w ciągu ostatnich trzech lat i ograniczenie z art. 77 ust. 1 u.g.n. nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie.”. Nie mógł zgodzić się Sąd

z taką opinią. Umknęło bowiem uwadze strony pozwanej, iż ustawodawca w art. 77 u.g.n., na który powołuje się strona pozwana, mówi o „aktualizacji opłaty rocznej”, a nie o „zmianie wysokości opłaty rocznej”. Wynika z tego, że ustawodawca nie łączy możliwości aktualizacji opłaty rocznej z rzeczywistą długością obowiązywania jednej, w tej samej wysokości ustalonej opłaty, ale z datą jej ostatniej aktualizacji. Gdyby ustawodawca chciał połączyć możliwość wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i zaproponowania nowej z okresem, jaki upłynął od daty ustalenia jej na poprzedniej wysokości, to użyłby sformułowania, że jest to możliwe np. w terminie iluś lat od daty ustalenia opłaty w wysokości obowiązującej do obecnej chwili. Jeżeli tego nie uczynił, a odniósł możliwość wypowiedzenia do określonej czynności dokonanej w przeszłości, tj. do aktualizacji opłaty, a taką aktualizacją jest jej ustalenie przez Starostę lub Samorządowe Kolegium Odwoławcze, to nie miał na myśli rzeczywistego okresu obowiązywania dotychczasowej opłaty.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że w związku z oświadczeniem Starosty (...) z dnia 27.12.2011 r. o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz wydanym orzeczeniem SKO we W. z dnia 27.02.2013 r., ostatnia aktualizacja opłaty rocznej dokonana została ze skutkiem od dnia 01.01.2012 r. Oznacza to, że ostatnia aktualizacja opłaty rocznej (dokonana wypowiedzeniem Starosty (...) z dnia 11.12.2013 r.) miała miejsce przed upływem 3-letniego terminu, o którym mowa w art. 77 ust. 1 u.g.n.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie następujących przepisów:

1) art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten uzależnia możliwość wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej od dokonania w przeszłości określonej czynności, tj. aktualizacji opłaty w sytuacji, gdy przepis ten ogranicza możliwość aktualizacji wysokości opłaty rocznej natomiast nie reguluje problematyki wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty i nie wprowadza w tym zakresie jakichkolwiek ograniczeń; przez przyjęcie, że aktualizację opłaty należy utożsamiać z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty, tj. czynnością inicjującą postępowanie aktualizacyjne a nawet samym postępowaniem aktualizacyjnym, nie zaś z możliwym jego wynikiem w postaci aktualizacji opłaty rocznej przez przyjęcie, że opłata w wysokości zaktualizowanej może być opłatą w tej samej wysokości co opłata dotychczasowa;

2) art. 77 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 i art. 79 ust. 3 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że poprzednie postępowanie aktualizacyjne zakończyło się aktualizacją opłaty, ustaleniem jej nowej wysokości w sytuacji, gdy postępowanie aktualizacyjne zakończyło się orzeczeniem SKO we W. z dnia 27 lutego 2013 r. stwierdzającym, że aktualizacja jest nieuzasadniona;

3) art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na pominięciu oceny prawnej sprawy dokonanej przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 2 października 2015 r., sygn. akt I ACa 1007/15, w zakresie wykładni art. 77 ust. 1 u.g.n. w sytuacji, gdy ocena prawna dokonana przez Sąd drugiej instancji wiąże Sąd pierwszej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Zarzucając powyższe pozwana domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu oraz pozostawienia temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej, w tym kosztach zastępstwa procesowego należnych Skarbowi Państwa - Prokuratorii Generalnej według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja Strony pozwanej podlega oddaleniu jako nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu I instancji uznając je za własne oraz aprobuje stanowisko prawne tego Sądu i przywołane na jego uzasadnienie argumenty, co do wykładni przepisu art. 77 ust. 1 ugn.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty podniesione w apelacji z podanych poniżej przyczyn nie zasługują na uwzględnienie.

W zasadzie zarzuty te dotyczyły naruszenia art. 77 ust. 1 ugn i apelujący upatrywał owego naruszenia poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że postępowanie aktualizacyjne wszczęte przez Starostę (...) w dniu 27.12.2011 r. a zakończone orzeczeniem SKO stwierdzającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, stanowiło aktualizację pomimo, że nie skutkowało podwyższeniem dotychczasowej opłaty.

Rację ma apelujący, że treść art. 77 ust. 1 jest tak skonstruowana, że można ją różnie interpretować. Jednakże wykładnia zaprezentowana przez Sąd I instancji znajduje swe oparcie zarówno w orzecznictwie (zob. wyrok SN z III CSK 430/15) jak i w literaturze (por. Jakub Jan Zięty „Aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, wyd. LexisNexis, str. 104). Wskazuje się tam, że upływ 3 letniego terminu dotyczy postępowań zakończonych ustaleniem wysokości opłaty bez względu na to czy będzie ona niższa, wyższa czy taka sama jak w wypowiedzeniu. Natomiast problem polega na tym, co jest w sytuacji jeżeli zostanie wydane orzeczenie, że wypowiedzenie jest bezskuteczne (nieuzasadnione), to czy w takiej sytuacji obowiązuje ograniczenie czasowe wynikające z art. 77 ust. 1 ugn. W spornej sprawie tego rodzaju orzeczenie zapadło, bowiem SKO uznało wypowiedzenie z dnia 27.12.2011 r. za nieuzasadnione (wobec stwierdzenia, że operat szacunkowy został nieprawidłowo sporządzony i w całości zakwestionowany w trybie art 157 przez organizację rzeczoznawców). Jak już wskazywał Sąd I ponieważ wniosek użytkownika skierowany do SKO nie został oddalony, to tym samym poprzez uznanie że wypowiedzenie było nieuzasadnione (z podanych wyżej przyczyn) dokonano ustalenia nowej wysokości opłaty, tj. pozostawiono ją na tym samym poziomie, co jest nową opłatą.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji i przywołane na jego uzasadnienie argumenty prawne, że tego rodzaju rozstrzygnięcie SKO ma charakter aktualizacyjny. Jest to bowiem rozstrzygnięcie merytoryczne, na skutek którego nowa wysokość opłat pozostała na tym samym poziomie. Wykładnia taka znajduje potwierdzenie w przywołanym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego (III CSK 430/15), z którego wynika, że konstytucyjny charakter orzeczenia sądu czy też wiążący charakter prawomocnego orzeczenia Kolegium ustalające wysokość opłaty na poziomie dotychczasowym jest nową opłatą rozumieniu art. 79 ust. 3 i 5 ugn i aktualizacją opłaty, o której mowa w art. 77 ust. 1 ugn. Powyższe stanowisko prawne Sąd Apelacyjny w składzie orzekającym w sprawie podziela.

Zatem szerokie argumenty apelującego przemawiające za inną wykładnią tego przepisu w tym w szczególności wykładnią celowościową (funkcjonalną) nie znajdują w ocenie Sądu Odwoławczego swego uzasadnienia. Wprawdzie racje ma apelujący, że celem tego przepisu było przeciwdziałanie nadmiernemu wzrostowi opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości. Należy mieć jednak na uwadze okoliczność, że ograniczenie to dotyczy również wniosku wieczystego użytkownika o przeprowadzenie aktualizacji. Zatem argumenty pozwanej nie są przekonujące i wykładnia systemowa również przemawia za przyjętym przez Sąd I instancji poglądem.

W konsekwencji uznanie przez Sąd I instancji, że postępowanie przed SKO zakończyło się aktualizacją opłaty (pozostała na tym samym poziomie) było uzasadnione, co czyni bezzasadnym drugi zarzut apelacyjny.

W tym stanie rzeczy rację ma Sąd Okręgowy, że aktualizacja dokonana 11.12.2013 r. miała miejsce przed upływem 3-letniego terminu, o którym mowa w art. 77 ust. 1 ugn. tak więc dokonano jej sprzecznie z tym przepisem.

Dodać należy, że właściciel nieruchomości dokonując wypowiedzenia dotychczasowej opłaty winien nie tylko ustalić i sprawdzić czy wzrosła wartość gruntu, ale także czy zachodzą przesłanki z art. 77 ust. 1 ugn do dokonania wypowiedzenia. Błędy popełnione przez właściciela nieruchomości przy dokonywaniu aktualizacji opłaty będą go obciążać i tak też się stało w przedmiotowej sprawie.

Wbrew zarzutom apelacji nie naruszył Sąd Okręgowy art. 386 § 6 kpc bowiem Sąd Odwoławczy uchylając sprawę do ponownego rozpoznania nie dokonywał wykładni art. 77 ust. 1 ugn z tego względu, że przepis ten w ogóle nie był rozpatrywany i nie stanowił podstawy rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Co w tej kwestii istotne, to Sąd Okręgowy

wyraźnie w uzasadnieniu zaznaczył, że przedmiotem jego rozpoznania i zajęcia stanowiska prawnego jest tylko jeden z zarzutów powoda a mianowicie złożenie podpisu na wypowiedzeniu przez osobę nieuprawnioną. Uznając jego zasadność, Sąd I instancji przyjął, że wypowiedzenie było nieuzasadnione. Nadto uchylając sprawę Sąd Apelacyjny wskazał na wielość zarzutów, które zgłosiła strona powodowa, a które przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji winien mieć na uwadze i je rozważyć.

Mając powyższe na uwadze brak było podstaw do uwzględnienia apelacji strony pozwanej co skutkowało orzeczeniem jak w sentencji (art. 385 kpc).

Wobec prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy, nie zachodziła już konieczności odnoszenia się do zażalenia strony pozwanej na uzupełniające postanowienie Sądu Okręgowego z 24.05.2017 r. w przedmiocie ponoszenia kosztów sądowych należnych Skarbowi Państwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepis art. 98 kpc.