

**Sygn. akt: I ACa 68/14**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wiesława Kuberska</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Anna Beniak (spr.)</b> <b>SSO del. Elżbieta Gawryszczak</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Browary (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł.**

przeciwko **Miastu Ł.**

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 11 grudnia 2013r. sygn. akt II C 1605/12

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„ 1. ustala, że począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, obciążające Browary (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w Ł. na rzecz Gminy Ł. wynoszą:

a) 218.415 (dwieście osiemnaście tysięcy czterysta piętnaście) zł za użytkowanie wieczyste działki Nr (...) o powierzchni 28.002 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...),

b) 65.871 (sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden) zł za użytkowanie wieczyste działki Nr (...) o powierzchni 7.404 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...),

c) 5.696,89 (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć 89/100) za użytkowanie wieczyste działki Nr (...) o powierzchni 833 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...);

2. oddała powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od Gminy Ł. na rzecz Browarów (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. kwotę 25.470 (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.”;

II. oddała apelację w pozostałej części;

III. zasądza od Gminy Ł. na rzecz Browarów (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. kwotę 22.384 (dwadzieścia dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 68/14**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa

Browary (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. oddalił powództwo,

2. zasądził od Browary (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta (...) 794,65,- z tytułu zwrotu kosztów procesu,

3. nakazał pobranie od Browary (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 189,94 zł z tytułu niezapłaconej części kosztów opinii biegłej.

Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego w całości podzielanych przez Sąd Apelacyjny wynika, że Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicach (...), składającej się z następujących działek gruntu:

- Nr 236/13 o powierzchni 28.002 m<sup>2</sup>, położona przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...);
- Nr 236/8 o powierzchni 7.404 m<sup>2</sup>, położona przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...).
- Nr 237/3 o powierzchni 833 m<sup>2</sup>, położona przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...);

Strona powodowa Browary (...) S.A. w Ł., poczynając od dnia 5 grudnia 1990 r. jest użytkownikiem wieczystym wyżej wymienionych gruntów oraz właścicielem usytuowanych tam budynków. Nabycie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło na podstawie decyzji wydanej w dniu 23 grudnia 1992 r. przez Urząd Wojewódzki w Ł. – Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami. Beneficjentem tego prawa, przyznanego na okres 99 lat, zostało przedsiębiorstwo państwowe Zakłady (...) w Ł. (poprzednik prawny Browarów (...)). W rzeczonej administracyjnej decyzji uwłaszczeniowej nie wskazano natomiast celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jak również nie określono stawek opłat rocznych z tytułu oddania gruntów w użytkowanie wieczyste.

Trzema pismami z dnia 21 kwietnia 2011 r. (opatrzone tą samą sygn. (...).VI. (...)- (...)/ Prezydent Miasta Ł. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz przedstawił wysokość nowych opłat, obowiązujących od dnia 1 stycznia 2012 r. Przeprowadzona aktualizacja doprowadziła do

podniesienia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu następujących działek. Zgodnie z korektą nowe opłaty przedstawiały się następująco:

- 479.585,06 zł w odniesieniu do działki Nr (...), przy zastosowaniu stawki ]

3% wartości gruntu, który został oszacowany na 15.985.502 zł;

- 143.334,03 zł w odniesieniu do działki Nr (...), przy zastosowaniu stawki

3% wartości gruntu, który został oszacowany na 4.777.801 zł;

- 5.696,89 zł w odniesieniu do działki Nr (...), przy zastosowaniu stawki 1%

wartości gruntu, który został oszacowany na 569.689 zł

Każdorazowo w uzasadnieniu wskazywano, iż zaistniały przesłanki do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, ze względu na zmianę wartości gruntu, wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego .

Powodowa spółka nie zaakceptowała wzrostu opłat, dlatego też dnia 10 czerwca 2011 r. złożyła w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. wniosek o ustalenie, że zaproponowane aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego są nieuzasadnione w nowej wysokości albo że są uzasadnione w niższej wysokości.

SKO w Ł., orzeczeniami z dnia 11 czerwca 2012, zapadłymi w sprawach S.K.O. (...), S.K.O. (...) i S.K.O. (...), oddaliło wnioski użytkownika wieczystego dotyczące ustalenia, że podwyższenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego działek jest nieuzasadnione. Strona powodowa złożyła sprzeciw od każdego orzeczeń i sprawa została przekazana do Sądu.

Nieruchomość jest usytuowana w centralnej części Ł., w kwartale ulic (...). Na pobliskich terenach, podlegających administracyjnie pod dzielnicę Ś., dominuje wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska służąca działalności przemysłowej i handlowo – usługowej, medycznej, oświatowej i mieszkaniowej. Z komunikacyjnego punktu widzenia położenie nieruchomości jest średnie, bowiem leży ona w sporej odległości od głównych arterii miasta tj. Al. (...). Piłsudskiego, a bezpośredni dojazd zapewnia ul. (...).

Sama zagospodarowana, ogrodzona i uzbrojona nieruchomość, stanowiąca pozostałość po dawnym kompleksie browaru (...), wyposażona jest w niezbędne media (energia, siła, woda, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie, telekomunikacja). Jest ona zabudowana budynkami przemysłowo – biurowo – magazynowymi. Obszary poszczególnych działek są zróżnicowane. Największa jest działka nr (...) mająca kształt foremnego wieloboku zbliżonego do litery P. Średni rozmiar ma działka nr (...) w kształcie prostokąta. Najmniejsza działka nr (...), jest zlokalizowana w środku kompleksu i nie ma dostępu do drogi publicznej. Teren wszystkich działek wykazuje różnicę poziomów, ze spadkiem w kierunku zachodnim.

W zależności od celu wyceny określeniu podlega wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania. Tym samym wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Bez znaczenia pozostaje to, że w decyzji uwłaszczeniowej z 1992 r., oddającej grunt w użytkowanie wieczyste, nie określono ani celu przekazania nieruchomości ani stawki procentowej opłaty rocznej. W takim przypadku stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Ze względu na przeznaczenie, funkcję, sposób korzystania i przedmiot działalności użytkownika przyjąć należy, że badana nieruchomość ma charakter typowo przemysłowy, bez funkcji usługowej, co wynika z dominującej zabudowy produkcyjno – magazynowej. W odniesieniu do tego typu nieruchomości, stosowana jest stawka opłaty rocznej w wysokości 3% wartości nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku przy uwzględnieniu innych cen transakcyjnych. Jednym ze sposobów liczenia wartości jest podejście porównawcze, polegające na zastosowaniu metody porównywania parami z korygowaniem ceny ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą do porównywanych oraz uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Analiza rynku nieruchomości w okresie styczeń 2009 – kwiecień 2011 wskazuje, że dla nieruchomości przemysłowo – usługowych cena za 1m<sup>2</sup> powierzchni kształtowała się w przedziale 110 – 290 zł. Na wartość rynkową nieruchomości wpływają następujące czynniki: lokalizacja ogólna – 25%, lokalizacja szczegółowa – 15%, wielkość powierzchni – 15%, możliwości inwestycyjne – 20%, infrastruktura techniczna – 15% i dojazd – 10%. Oprócz tego w ramach każdej cechy dokonuje się jeszcze dalszego wartościowania tzw. oceny cechy według schematu: 1 – najkorzystniejsze na tle porównywanych, 2 – korzystne na tle porównywanych, 3 – najmniej korzystne na tle porównywanych

Po porównaniu przedmiotowej nieruchomości z innymi podobnymi nieruchomościami i zastosowaniu wspomnianych współczynników korygujących okazuje się, że średnia wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi:

- dla działki nr (...) – 260 zł
- dla działki nr (...) – 296,56 zł
- dla działki nr (...) – 249,55 zł

Tym samym biorąc pod uwagę rozmiary działek ich wartości według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011 r. przedstawiają się następująco: wynosi:

- dla działki nr (...) – 7.280.500 zł (28.002 m<sup>2</sup> × 260 zł/m<sup>2</sup>).
- dla działki nr (...) – 2.195.700 zł (7.404 m<sup>2</sup> × 296,56 zł/m<sup>2</sup>)
- dla działki nr (...) – 207.900 zł (833 m<sup>2</sup> × 249,55 zł/m<sup>2</sup>)

Każda z powyższych działek podlegała oddzielnej analizie, ponieważ stanowiły one odrębne nieruchomości, z racji tego, że każda z nich ma założoną własną księgę wieczystą. Przedmiotem wyceny zawsze są zaś nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym.

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz opinii biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości – E. R. (1), którą to opinię jako rzetelną i fachową należało uznać za w pełni przydatną dla celów dowodowych, a wszelkie wątpliwości zostały usunięte w opiniach uzupełniających. Strony nie podważały wniosków tej opinii.

**Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy** zwrócił w szczególności uwagę na ostateczne stanowisko sprowadzało się do tego, że opłaty roczne z tytułu użytkowania poszczególnych działek nie powinny przekraczać kwot:

- 200.000 zł względem działki Nr (...).
- 55.000 zł względem działki Nr (...),
- 5.800 zł względem działki Nr (...).

Sąd nie podzielał tego poglądu.

W jego ocenie przy ustalaniu wysokości opłat należało opierać się na ostatecznej wycenie nieruchomości dokonanej przez biegłą E. R.. Rzeczona opinia okazała się w sumie korzystna dla strony powodowej, gdyż biegła ustaliła wartość

poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości na niższym poziomie aniżeli uczynił to rzeczoznawca majątkowy, którego wycena poprzedzała wypowiedzenie wysokości dotychczasowych opłat rocznych.

W swoich wywodach biegła dokładnie wyjaśniła całą metodologię stosowaną przy wycenie nieruchomości, jak również precyzyjnie opisała czynniki i kryteria decydujące o wartości nieruchomości. Jednocześnie obszernie ustosunkowała się też do szeregu zastrzeżeń i wątpliwości zgłoszonych przez obie strony, przez co nie można jej postawić żadnego zarzutu związanego z nieprawidłową analizą i oceną przedstawionego do zbadania zagadnienia. Te względy i fakt, że strony po ustnym uzupełnieniu opinii nie zgłaszały żadnych dalszych wniosków dowodowych zdecydowały o przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek gruntu położonych w Ł. przy ul. (...) przy przyjęciu wyceny biegłej E. R. kształtuje się:

- odnośnie działki nr (...) – na kwotę 218.415 zł (3% z 7.280.500 zł)
- odnośnie działki nr (...) – na kwotę 65.871 zł (3% z 2.195.700 zł)
- odnośnie działki nr (...) – na kwotę 6.237 zł (3% z 207.900 zł)

Przy takim ukształtowaniu żądania jakiego dokonała strona powodowa, powództwo nie nadawało się więc do uwzględnienia, ponieważ takie rozstrzygnięcie stałoby w sprzeczności z unormowaniami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W tym stanie rzeczy koniecznym było oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy podkreślał, że strona powodowa decyduje o kształcie roszczenia pozwu. Sąd zgodnie z art. 321 kpc nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powodowa spółka w sposób jednoznaczny i precyzyjnie określiła roszczenie pozwu, a mianowicie wniosła o ustalenie, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, poszczególnych działek, nie powinny przekraczać odpowiednio kwot 55.000,-zł, 5.800,-zł i 200.000,-zł. Ponieważ przeprowadzony w sprawie dowód wskazuje, że opłaty te powinny być wyższe, tak ukształtowane powództwo mogło podlegać jedynie oddaleniu jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Strona powodowa w całości przegrała sprawę, wobec czego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy została zobligowana do pokrycia całości wydatków strony przeciwnej które zamknęły się sumą 8.794,65 zł. Na rzeczoną wartość złożyło się zaś wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7.200 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. Nr 163 z 2002 r. poz. 1349 z późn. zm) oraz poniesione wydatki na poczet opinii w wysokości 1.594,65 zł

**Wyrok został zaskarżony przez powoda, który zarzucił** nierozpoznanie istoty sprawy polegające na nieokreśleniu - wbrew żądaniu powoda -wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

1. naruszenie art. 328 par. 2 kpc poprzez:

- a) niewskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia - niewskazanie jakie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) zostałyby naruszone przez Sąd w przypadku określenia opłaty rocznej na podstawie dowodów zebranych w sprawie w kwocie wyższej od wskazanej przez powoda;
- b) niewskazanie w uzasadnieniu, czy zdaniem Sądu I instancji postępowanie w niniejszej sprawie jest sprawą o ustalenie stosunku prawnego lub prawa czy też ma charakter kształtujący i jakie to ma znaczenie w niniejszej sprawie;
- c) niestosunkowanie się do zarzutów do opinii biegłej;
- d) niewyjaśnienie skutków wydanego wyroku w zakresie określenia kwoty opłaty rocznej;

2. naruszenie art. 321 par. 1 kpc przez błędne przyjęcie, że określenie w niniejszej sprawie opłaty rocznej w wysokości wyższej, niż żądana przez powoda, byłoby orzekaniem ponad żądanie,

3. naruszenie art. 73 par. 4 ugn przez jego niezastosowanie przy kształtowaniu kwoty opłaty rocznej.

Wskazując na powyższe powód wniósł o uchylenie w/w wyroku i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji (art. 386 par. 4 kpc) z uwzględnieniem kosztów postępowania za obie instancje ewentualnie określenie wysokości opłaty rocznej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) składającej się z działek gruntu nr (...) z ostrożności procesowej - na kwotę 260.800, ale nie wyższą, niż 290.523 zł, z czego:

- dla działki nr (...) kwota 65.871 zł
- dla działki nr (...) kwota 218.415 zł
- dla działki nr (...) kwota 6.237 zł

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja powoda prowadzi do zmiany wydanego orzeczenia.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. K. użytkownik wieczysty jest więc obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

W niniejszej sprawie istotą sporu pomiędzy stronami jest wysokość opłaty rocznej. Jak wynika z art. 71 ust. 1 w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późn. zm.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a ich wysokość uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.).

Opłata może być aktualizowana i w takim przypadku właściwy organ administracyjny dokonuje wypowiedzenia na piśmie dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego. Użytkownik wieczysty nie akceptując nowej wysokości opłaty może złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.). Od wydanego przez SKO orzeczenia obie strony mogą wnieść sprzeciw do sądu. Orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), a wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew.

W doktrynie w orzecznictwie wielokrotnie zajmowano się charakterem prawnym takiego procesu, a wyrażane poglądy ulegały modyfikacjom.

W wyroku dnia 11 września 2003 roku wydanym w sprawie IICKN 239/01 Sąd Najwyższy podał, że powstały w ten sposób spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji Sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). W przypadku oddalenia powództwa strony związane są opłatą zaproponowaną przez pozwanego w wypowiedzeniu, a wynika to z przepisów art. 79 ust 8 w zw. z art. 79 ust. 4 u.g.n. W uzasadnieniu tego wyroku podano również, że wyniku skierowania sprawy do Sądu granice sporu określa różnica pomiędzy wysokością opłat

żądanych przez właściciela gruntu, a kwotami opłat uznawanymi przez użytkownika wieczystego. Tylko ten spór podlega rozstrzygnięciu przez sąd i jak każdy wiąże się z ryzykiem przegranej. Jego istotą była wartość nieruchomości w dacie dokonanego wypowiedzenia i czy uzasadniała ona podwyższenie opłaty rocznej (LEX 146452).

W późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy podawał, że rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, Sąd uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Oznacza to, że uznając iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości, jeśli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala, jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala (wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 18 września 2003 r. I CK 66/02 OSNC 2004/11/177 , III CZP 37/05 OSNC 2006/5/82 LEX 150279).

W wyroku z dnia 21 lutego 2013 Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste sąd w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego określa wysokość świadczenia w poszczególnych okresach z uwzględnieniem treści art. 77 ust. 2a u.g.n. W uzasadnieniu tego orzeczenia podano, że powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 tej ustawy ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego ( IV CSK 430/12 Legalis 719246 )

Sąd Apelacyjny w podziela poglądy o kształtującym charakterze takiego procesu i uznaje, że w niniejszej sprawie Sąd nie jest związany kwotami opłat rocznych wnioskowanymi w ostatecznym żądaniu strony powodowej to jest:

- 200.000 zł względem działki Nr (...).
- 55.000 zł względem działki Nr (...),
- 5.800 zł względem działki Nr (...).

Granice orzekania w niniejszej sprawie wyznacza różnica pomiędzy powyższymi kwotami opłat rocznych (nieco podwyższonymi w stosunku do pierwotnego żądania powoda określonego odpowiednio na 184.813 zł, 48.866 zł i 5.498 zł), a opłatami zaproponowanymi przez Miasto Ł. w dokonanych wypowiedzeniach to jest:

- 479.585,06 zł w odniesieniu do działki Nr (...),
- 143.334,03 zł w odniesieniu do działki Nr (...),
- 5.696,89 zł w odniesieniu do działki Nr (...).

Innym słowy w stanie faktycznym niniejszej sprawy górną granicę opłat rocznych stanowi żądanie aktualizacyjne właściciela gruntu, a dolną granicę wysokość opłat uznawanych przez użytkownika wieczystego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie

przesądza o ustaleniu wartości spornych działek według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011 roku według wyceny dokonanej przez biegłą E. R. to jest:

- działka nr (...) na kwotę 7.280.500 zł;
- działka nr (...) na kwotę 2.195.700 zł;
- działka nr (...) na kwotę 207.900 zł.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę tej opinii biegłej sądowej jako rzetelną i fachową oraz uwzględniającą wszelkie zalety i mankamenty spornych nieruchomości poprzez właściwe odniesienie ich do nieruchomości branych pod uwagę w dokonywanych porównaniach. Jest wprawdzie faktem, że obie strony zgłosiły uwagi do pierwotnej opinii, a biegła uwzględniła wyłącznie zastrzeżenia strony pozwanej, dokonując weryfikacji wyceny przez nieznacznie podwyższenie wartości działek. Zauważyć jednak trzeba, że zarzuty apelacyjne nie zmierzają do wykazania niezasadności dokonanej weryfikacji opinii, lecz skupiają się na nieuwzględnieniu przez biegłą zastrzeżeń powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty apelującego dotyczące nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy zastrzeżeń do opinii są chybione.

W pierwszym rzędzie nie można się zgodzić z twierdzeniami powoda o bezzasadnym zawyżeniu ceny przez sporządzenie odrębnej wyceny każdej z działek składających się na jednorodną organizacyjnie i funkcjonalnie całość, których kształt i zabudowa wyklucza możliwość sprzedaży pojedynczych działek.

Obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem definicja legalna pojęcia „nieruchomość gruntowa”, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n, pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in princ. k.c. oraz art. 24 ust.1 zd.1 ustawy i księgach wieczystych i hipotece. Wskazuje się również, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada "jedna księga - jedna nieruchomość" – (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24.) Uzasadnia to stanowisko, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża konkretną nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201).

Dopuszczalne jest, na podstawie art. 21 u.k.w.h., połączenie działek gruntu stanowiących własność tej samej osoby i graniczących ze sobą, dotychczas objętych oddzielnymi księgami wieczystymi, jednak skutek połączenia i wpisu do jednej księgi tracą one wówczas status odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 KC, a ciężące na dotychczasowych nieruchomościach prawa użytkowania wieczystego stają się jednym prawem współużytkowania wieczystego w odpowiednich udziałach (por. cyt. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, niepubl., z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, niepubl., cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06).

W postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, Sąd Najwyższy przyjął, że skoro użytkownik wieczysty może zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu w księdze wieczystej, to brak podstaw do wyłączenia jego uprawnienia do złożenia wniosku o połączenie (OSNC 2013, nr 7-8 poz. 95). Przytoczone orzeczenia Sądu Najwyższego nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do konieczności dokonywania odrębnych wycen dla każdej nieruchomości .

Jeśli chodzi o zarzut niewłaściwego doboru nieruchomości przyjętych do porównań, to jak wynika z obu opinii pisemnych i opinii ustnej uwzględniane nieruchomości zostały zawężone do nieruchomości przemysłowych i przemysłowo usługowych. W studium zagospodarowania przestrzennego ( dla tego terenu nie ma planu), obszar na którym znajdują się sporne działki obejmują tereny produkcyjne, magazynowe i usługowe. Nie ma wyodrębnienia terenów stricte przemysłowych, a stawki naliczane za użytkowanie wieczyste od tych wszystkich gruntów wynoszą 3%. Już te okoliczności wskazują, że zarzut niewłaściwego doboru nieruchomości nie może się ostać.

Trudno też nie podzielić argumentacji biegłej, że działki położone są w strefie śródmiejskiej potencjalnie mają szersze możliwości wykorzystania niż inne tereny przemysłowe czy przemysłowo usługowe - choć to właśnie takie nieruchomości były uwzględniane przy porównaniach. Należy też zgodzić się z twierdzeniem, że wszystkie



nieruchomości położone w centrum miast mają wyższe ceny niż nieruchomości w innych dzielnicach i to musiało mieć swoje przełożenie w ustaleniu wartości spornych działek.

Wobec faktu, że w bazie danych nie odnotowano żadnej transakcji dotyczącej zbycia tego rodzaju nieruchomości położonej w centrum Ł. biegła musiała opierać się na transakcjach z innych dzielnic dokonując stosownych korekt. Strona skarżąca nie przedstawiła żadnej argumentacji wskazującej na jakiegokolwiek nieprawidłowości w tym zakresie, a ogólnikowe powoływanie się na niekorzystne ukształtowanie terenu, uwarunkowania geologiczne i przyrodnicze, utrudnienia wynikające z położenia w centrum miasta, usytuowanie linii przesyłowych - elektrycznej i ciepłowniczej wraz ze strefą ochronną, z których powód nie korzysta, nie mogły prowadzić do skutecznego podważenia ustaleń Sądu I instancji opartych na dowodzie z opinii biegłej R.. Należy również zauważyć, że strona powodowa po uzupełnieniu opinii nie wносиła o zlecenie wyceny innemu biegłemu, ani nie zgłaszała żadnego innego dowodu w niniejszej sprawie.

Twierdzenie apelacji, że operaty szacunkowe tracą ważność z upływem 12 miesięcy nie może dotyczyć materiału, na którym oparł się Sąd, bo pisemna opinia uzupełniająca została sporządzona w dniu 12 lipca 2013 roku, a potwierdzona w na rozprawie 4 grudnia 2013 roku, a zatem na 7 miesięcy przed wydaniem orzeczenia przez Sąd Apelacyjny. Jest faktem, że operat szacunkowy poprzedzający wypowiedzenie wysokości opłaty był sporządzony w 2012 roku, ale zarzucanie, że w dacie orzekania przez Sąd I instancji, powyższy operat już nie obowiązywał pozostaje w sprzeczności z ideą postępowania przewidzianego w art. 77-80 u.g.n., jako że skorzystanie z tych ustawowych możliwości przez użytkowników wieczystych w każdym wypadku skutkowałoby utratą ważności operatu poprzedzającego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty.

Mając na względzie przytoczoną argumentację należało uznać, że chybione są zarzuty apelacyjne dotyczące zawyżenia przez biegłą E. R. wartości działek w 236/13, 236/8. Z tych względów Sąd Apelacyjny podzielił ustalenie Sądu I instancji co do wartości określonej w przypadku działki nr (...) na kwotę 7.280.500 zł, a działka nr (...) na kwotę 2.195.700 zł. Wysokości opłat za użytkowanie wieczyste tych działek winny wynosić odpowiednio 218.415 zł i 65.871 zł.

Działkę nr (...) biegła wyceniła na 207.900 zł, a zatem na kwotę niższą od przyjętej przez Gminę Ł. w wypowiedzeniu sumy 569.689 zł. Doszło jednak do sytuacji, że strona powodowa określiła opłatę roczną na kwotę 5.800 zł, a zatem na kwotę nieco wyższą niż w wypowiedzeniu, w którym Gmina domagała się opłaty w kwocie 5.696,89 zł (przyjmując stawkę 1%). Sąd Apelacyjny ustalił należną opłatę roczną z racji użytkowania wieczystego działki nr (...) na kwotę 5.696,89 zł, mając na uwadze wskazane granice orzekania, według których wysokość żądania właściciela stanowi górną granicę ustalonej opłaty rocznej.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie i ustalił, że począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, obciążające Browary (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w Ł. na rzecz Gminy Ł. wynoszą:

- a) 218.415 zł za użytkowanie wieczyste działki Nr (...) o powierzchni 28.002 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta KW Nr LD I (...),
- b) 65.871 zł za użytkowanie wieczyste działki Nr (...) o powierzchni 7.404 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...),
- c) 5.696,89 (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć 89/100) za użytkowanie wieczyste działki Nr (...) o powierzchni 833 m, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta K W Nr LD I (...) 063 5/4;

W pozostałym zakresie żądanie powoda zostało oddalone. W tym miejscu należy podnieść, że Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 73 § 4 u.g.n. przez jego niezastosowanie przy kształtowaniu kwoty opłaty rocznej.

Zarzut ten jest całkowicie chybiony i to z wielu względów różnej natury. Przede wszystkim kwestia obligatoryjnego obniżenia opłaty rocznej o 50% nie była przedmiotem wniosku złożonego do SKO na podstawie art. 79 u.g.n., który

z mocy art. 80 ust 2 u.g.n. zastępuje pozew. Tym samym obniżenie opłaty z racji wpisania nieruchomości do rejestru zabytków nie było przedmiotem roszczenia rozpoznawanego przez Sąd Okręgowy, a z mocy art. 383 k.p.c. nie mogło być przedmiotem rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny.

Niezależnie od tego należy podnieść przyznaną przez skarżącego podczas rozprawy apelacyjnej okoliczność, że strona powodowa nigdy nie korzystała z bonifikaty art. 73 § 4 u.g.n. Ponadto z akt wynika, że tylko działka nr (...) została wpisana do rejestru zabytków. Tym samym twierdzenie, że opłaty roczne wszystkich nieruchomości winny być obniżone o 50 % nie znajduje żadnego uzasadnienia.

O kosztach postępowania przed Sądem I i II instancji należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c. Żądanie strony powodowej zostało uwzględnione w obu instancjach w wysokości 90 %. Gmina domagała się opłat rocznych w wysokości 628.615,98 zł, a strona powodowa proponowała opłacanie kwoty 238.175 zł. Suma opłat ustalonych przez Sąd wyniosła 289.982 zł, a zatem jest wyższa o 51. 807 zł od wyższa.

Całkowite koszty sądowe w postępowaniu przez Sądem Okręgowym wyniosły 22.871 zł, z czego 2.287 zł obciąża stronę powodową. Browary (...) uiszczyły łącznie 21.277 zł, a zatem powinno im zostać zwrócone 18.990 zł oraz 6480 zł (jako 90 % kosztów zastępstwa procesowego) czyli łącznie 25.470 zł i taka kwota została zasądzona od pozwanego.

Koszty sądowe w postępowaniu apelacyjnym wyniosły 19471 zł, a koszty zastępstwa procesowego 5400 zł - łącznie 24.871 zł. Na rzecz powoda należało zasądzić 22.384 zł co odpowiada 90 % poniesionych kosztów postępowania .