

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 września 2013 roku sygn. akt III C 1195/11 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 14 235 złotych od dnia 1 stycznia 2012 roku i zasądził od H. J. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, ponadto nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych oraz przyznał i nakazał wypłacić na rzecz adw. B. M. kwotę 1 476 złotych tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce.

Apelację złożyła powodowa zaskarżając wyrok w całości zarzuciła naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego wadliwe zastosowanie w sytuacji, gdy pozwany nie udowodnił, że nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej i bezpodstawnie przyjęto, że zaistniały przesłanki do podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a ponadto naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miały wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 kpc poprzez nieprawidłową ocenę zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że opinia bieg lej sądowej została wykonana w sposób prawidłowy, a także art. 98 kpc i art. 102 kpc poprzez obciążenie powódki kosztami zastępstwa procesowego i nie zastosowaniu dobrodziejstwa art. 102 kpc. Wskazując powyższą podstawę apelacyjną pełnomocnik strony powodowej wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 6000 złotych oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje.

Apelacja okazała się częściowo zasadna, choć z innych powodów aniżeli te wskazane w apelacji.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy podzielił w pełni ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Rejonowy, które legły u podstaw rozstrzygnięcia i przyjął je za własne aprobując co do zasady dokonaną ocenę prawną.

Zgodnie z art. 238 kc 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.

Wbrew zarzutowi apelacji, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie naruszył zasady zawartej w art. 233 § 1 kpc, która nakazuje, aby Sąd oceniał wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zdaniem Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ten wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Ocena Sądu pierwszej instancji nie narusza zatem reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Zwłaszcza, że przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy konkluzje Sądu nie znajdują odzwierciedlenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Żadna ze wskazanych sytuacji w niniejszej sprawie zaś nie zachodzi.

Pomimo przeciwnych sugestii apelacji, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozostawia bowiem jakichkolwiek wątpliwości, że roszczenie strony powodowej objęte pozwem w niniejszej sprawie nie zasługuje na uwzględnienie,

Stwierdzić należy, że obecny kształt procedury cywilnej co do zasady wyłącza w postępowaniu dowodowym działanie sądu z urzędu i przenosi na strony postępowania ciężar wykazywania prawdziwości twierdzeń, na których opierają się stanowiska w procesie. Wynika to z art. 6 kc i art. 232 kpc. Przyjmuje się, że korzystanie przez sąd z inicjatywy

dowodowej powinno mieć charakter wyjątkowy i powinno być stosowane wyłącznie w przypadkach szczególnie uzasadnionych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2000 r., sygn. III CKN 567/98, z dnia 9 września 1998 r., sygn. II UKN 128/98, z dnia 26 stycznia 2000 r., sygn. III CKN 567/98, i z dnia 14 grudnia 2000 r., sygn. I CKN 661/00). Co prawda w tezie 2. wyroku z dnia 20 maja 2011 r., II UK 346/10, Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli w odniesieniu do ustaleń faktycznych wymagających specjalistycznej wiedzy sąd zasięgnął opinii biegłych, zaś pierwotna opinia budzi istotne i nie dające się usunąć wątpliwości, to ewentualne powołanie jeszcze innych biegłych można by uznać za powinność sądu, jednak tylko wówczas, gdy zainteresowana strona wykazuje nieporadność w zgłaszaniu odpowiednich wniosków dowodowych. W niniejszej sprawie nie ma podstaw do przyjmowania, że którakolwiek ze stron była nieporadna i z tego powodu ograniczona w możliwości reprezentowania swoich interesów w procesie. Obie strony korzystały z pomocy profesjonalnych pełnomocników. Taki stan rzeczy dodatkowo zawęża możliwość dopuszczania dowodów z urzędu.

Trzon argumentacji skarżącej dotyczy wprawdzie opinii biegłej sądowej, ale powódka nie zgłosiła po wydaniu opinii uzupełniającej żadnych zastrzeżeń mimo, że to na powódce spoczywał obowiązek zwalczania opinii biegłego. Wniosek dowodowy strony powodowej dopiero na etapie postępowania apelacyjnego należało uznać za spóźniony. Zważyż bowiem trzeba, że choć Sąd drugiej instancji z mocy art. 382 kpc orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, to jednak ustawodawca ograniczył możliwości powoływania nowych faktów i dowodów przed Sądem drugiej instancji, o czym świadczy treść art. 368 § 1 pkt. 4 kpc oraz art. 381 kpc. Oznacza to, że Sąd drugiej instancji jest zobowiązany na wniosek strony materiał procesowy uzupełnić, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, lecz równocześnie jest uprawniony do pominięcia nowych faktów i dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, gdy zachodzą przesłanki określone przepisem art. 381 kpc, tj. jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później (tak wyrok Sądu Najwyższego z 1 września 2010 r., sygn. akt II UK 77/10, LEX nr 661513). Strona wnioskująca przeprowadzenie dowodu w postępowaniu apelacyjnym winna wykazać istnienie przyczyn określonych w art. 381 kpc, usprawiedliwiających jego powołanie przed sądem drugiej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1998 r., sygn. akt I CKN 678/97, Prok. i Pr. 1999, Nr 5, poz. 40).

Odnosząc powyższe rozważania do rozpoznawanej sprawy, uznać należy, że strona powodowa nie wyjaśniła, dlaczego uzupełnienie materiału dowodowego miałoby nastąpić dopiero na etapie postępowania odwoławczego, skoro przed Sądem Rejonowym nie zgłaszano wniosku dowodowego, a biegła złożyła w zasadzie nie kwestionowaną uzupełniającą opinię ustną na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2013 roku. Pełnomocnik powódki złożyła wprawdzie pismo procesowe w dniu 12 sierpnia 2013 roku, ale poza ogólnymi stwierdzeniami, nie zawiera ono konkretnych zarzutów do opinii oraz wniosek że to pozwana winna udowodnić zmianę wartości nieruchomości. Zasadą procesową jest, że strona kwestionująca poparte dowodami twierdzenia strony przeciwnej, która wbrew obowiązkowi z art. 3 kpc nie przedstawia dowodów na poparcie własnego stanowiska procesowego, naraża się na dokonanie przez Sąd orzekający w danej sprawie ustaleń zgodnie z tymi twierdzeniami, które znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Nie jest to naruszenie art. 6 kc, jak zdaje się sugerować strona apelująca, lecz prawidłowe zastosowanie zasady swobodnej oceny dowodów, które zawsze prowadzi ostatecznie do pominięcia twierdzeń gołosłownych. Biegła do dokonanej wyceny przyjęła nieruchomości gruntowe, co wprost wynika z opinii pisemnej i podnoszenie w apelacji, że konieczne jest ustalenie charakteru nieruchomości porównawczych należało uznać za niezasadne. Trafnie zatem Sąd I instancji przyjął, że pozwana Gmina Ł. udowodniła w sposób należyty wartość nieruchomości oddanej powódce w użytkowanie wieczyste.

Powyższe rozważania wskazują, że apelacja wniesiona przez pełnomocnika strony powodowej stanowi li tylko polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego. Pomimo obszerności jej wyводу skarżąca, nie zdołała bowiem przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby trafność ustaleń i wniosków jurydycznych poczynionych przez Sąd I Instancji.

Apelacja okazała się częściowo zasadna z innych powodów niż podniesione zarzuty w apelacji, a mianowicie uwadze Sądu I instancji i apelującej umknęła treść przepisu art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), który to przepis został dodany przez art. 1

pkt 2 lit. b ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r. Nr 187 poz. 1110) i obowiązuje od 9 października 2011 roku. Na mocy art. 4 ustawy zmieniającej w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą.

Na mocy przepisu art. 77 ust. 2a ugn 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 rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W myśl art. 77 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty.

Przepis powyższy należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty. 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 połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tak SN w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. III CZP 110/2012).

Skoro zatem w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś w trzecim roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Przyjęty powyżej sposób określania zaktualizowanej opłaty rocznej odpowiada intencji ustawodawcy w miarę łagodnego, stopniowego dochodzenia do określenia opłaty rocznej stosownie do zweryfikowanej wartości nieruchomości, dopiero w trzecim roku od aktualizacji, w sytuacji, gdy wzrost opłaty jest skokowy tj. gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i konieczność zapłacenia od razu po jej ustaleniu, byłaby nadmiernym obciążeniem dla użytkownika wieczystego.

Obowiązkiem sądu w sytuacji wniesienia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu wobec orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego wydanego na skutek wniosku użytkownika wieczystego kwestionującego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, jest w przypadku, gdy wysokość nowej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, ustalenie w wyroku wysokości opłaty rocznej w zamiarkowanej według zasad z art. 77 ust. 2a ugn wysokości w pierwszym i drugim roku po dokonaniu aktualizacji i ustalenie opłaty rocznej w trzecim roku od aktualizacji w kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Powódka uiszczała roczną opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 6 000 złotych. Wartość rynkowa działki gruntu pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki na dzień 23 maja 2011 r. wynosiła 474 500 złotych. Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne i stwierdził, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości rynkowej nieruchomości, czyli kwoty 14 235 złotych od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Sąd Rejonowy zatem określił prawidłowo wysokość opłaty rocznej w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości, jednakże zgodnie z art. z art. 77 ust. 2a ugn opłata roczna za użytkowanie wieczyste winna wynosić w kolejnych latach w sposób następujący:

2012 rok – 6 000 złotych x 2 = 12 000 złotych,

14 235 złotych – 12 000 złotych = 2 235 złotych,

2 235 złotych : 2 = 1 117,50 złotych,

2013 rok - 12 000 złotych + 1 117,50 złotych = 13 117,50 złotych,

2014 rok - 13 117,50 złotych + 1 117,50 złotych = 14 235 złotych.

Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania na lata 2012, 2013 i 2014 i następne wg mechanizmu wynikającego z przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W pozostałym natomiast zakresie apelacja powódki podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc jako nieuzasadniona.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc nie obciążając powódki obowiązkiem zwrotu tychże kosztów na rzecz strony pozwanej. Zgodnie z powołanym przepisem ustawy w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zasada ta jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Do okoliczności branych pod uwagę przez Sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu, według doktryny, zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, ale również dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Za trafny należy natomiast uznać pogląd, zgodnie z którym sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia – na podstawie art. 102 k.p.c. – od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego.

W rozpoznawanej sprawie za zastosowaniem przepisu art. 102 k.p.c. i nieobciążaniem powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego przemawiały przede wszystkim szczególne okoliczności sprawy sprowadzające się do tego, że jej rozstrzygnięcie zależało od przeprowadzonego postępowania dowodowego, w tym zwłaszcza od opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Istotne było także to, iż powódka do czasu wydania prawomocnego orzeczenia, a zatem także po wydaniu rozstrzygnięcia przez Sąd pierwszej instancji, posiadała subiektywne przekonanie o zasadności swojego roszczenia, które mogło zostać zweryfikowane dopiero w toku niniejszego postępowania. Ostatecznie za nieobciążaniem powódki kosztami postępowania apelacyjnego przemawiała także jej trudna sytuacja majątkowa.

Koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi na rzecz adw. B. M. w kwocie 738 złotych, w tym podatek VAT, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz na podstawie § 6 pkt 4, § 13 ust. 1 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz.1348 ze zm.).