

Sygn. akt I ACa 30/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Beata Byszewska

SO del. Małgorzata Sławińska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 października 2018 r., sygn. akt XXIV C 50/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii (...) kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Sławińska Edyta Mroczek Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 30/19

UZASADNIENIE

We wniosku zastępującym pozew z dnia 13 grudnia 2010 r. powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (dalej (...)) wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego: nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) składającej się z działek nr ew.: (...), (...), (...) z obrębu (...), o łącznej pow. 0,8394 ha oraz nieruchomości składającej się z działek nr ew.: (...), (...), (...), (...), (...), (...) z obrębu (...), o łącznej pow. 38,4913 ha, dokonana w dniu 10 listopada 2010 r. przez Starostę (...), jest nieuzasadniona lub dokonana w niewłaściwej wysokości.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 r. powód, podnosząc fakt zbycia prawa użytkowania wieczystego działek nr (...), wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego nabywcy tych działek – (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (dalej (...)). Wniosek ten został oddalony.

Wyrokiem z dnia 2 października 2018 r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 50/15 Sąd Okręgowy w Warszawie w pkt 1. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...), od 1 stycznia 2011 r. wynosi 1.987.211,31 zł; w pkt 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt 3. obciążył strony kosztami procesu po połowie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że (...) w 2010 r. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości należących do Skarbu Państwa, położonych w P. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (dz. ew. nr (...), (...), (...) z obrębu (...), pow. 8 394 m⁽²⁾) oraz księgę wieczystą o nr (...) (dz. ew. nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) z obrębu (...), pow. 384 913 m⁽²⁾). W 2010 r. powód uiszczał roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 1 269 254,80 zł.

W dniu 5 listopada 2010 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej, jednocześnie składając ofertę nowej wysokości opłaty w kwocie 2 730 438,42 zł ze skutkiem od 1 stycznia 2011 r. We wniosku z dnia 9 grudnia 2010 r. powód wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub dokonana w niewłaściwej wysokości. Orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014 r. (...)w W. pod sygn. akt KOX/4135/Po/10 na podstawie art. 78 ust. 2 oraz art. 79 ust 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oddaliło wniosek powoda. Od powyższego orzeczenia (...) powód wniósł sprzeciw, zaskarżając je w całości.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działki o nr ew. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) na dzień 5 listopada 2011 r., tj. na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, wyniosła 66 240 377 zł, przy czym wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o nr (...) wynosi 1 611 648 zł (192 zł za m⁽²⁾), wartość działki nr: (...) – 1 586 745 zł, nr (...) – 59 699 742 zł, nr (...) – 152 656 zł, nr (...) – 1 127 800 zł, nr (...) – 546 476 zł, nr (...) – 1 237 200 zł, nr (...) – 278 110 zł.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty i operaty szacunkowe, określające wartość przedmiotowych nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że operaty szacunkowe wykonane na zlecenie pozwanego nie mogły być traktowane jako dowód z opinii biegłego w myśl art. 278 § 1 k.p.c., podstawy do ustalenia wartości nieruchomości nie mogły stanowić również zeznania świadków, ani oferty zawarcia transakcji zbycia nieruchomości. Jeżeli zaś chodzi o stan nieruchomości, Sąd Okręgowy stwierdził, iż ustalenia w tym zakresie również należą do biegłego, który przed sporządzeniem opinii bada samodzielnie stan zagospodarowania nieruchomości, stan techniczny czy stopień wyposażenia nieruchomości.

Sąd I instancji odwołał się do regulacji § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z 24 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Za nieprzydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał opinię sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego M. D., wobec faktu, że Komisja (...) w W. stwierdziła, iż rzeczony operat szacunkowy nie powinien być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, gdyż zawiera błędy i braki stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, wpływające na ustalenie wartości nieruchomości. Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego innego niż M. D..

Rzeczoznawca majątkowa K. K. sporządziła opinię określającą wartość przedmiotowej nieruchomości na 66 240 377 zł. Nie budziło wątpliwości Sądu I instancji, że stosownie do art. 154 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, obowiązkiem biegłego jest jednak szczegółowe i jasne uzasadnienie swojego wyboru. Zdaniem Sądu Okręgowego zaprezentowane w opinii wnioski biegłego zostały uzasadnione wystarczająco i biegła odniosła się do zastrzeżeń pozwanego w sposób wyczerpujący i jasny. Strona pozwana ostatecznie, pomimo uwag do opinii, nie zgłosiła żądania przeprowadzenia dowodu z

opinii innego biegłego, a Sąd Okręgowy z urzędu również nie widział takiej potrzeby, uznawszy, iż biegła dokonała przekonującej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła poczynione założenia i wybory.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazał, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie było podstawy do wezwania do udziału w sprawie spółki (...), bowiem przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2011, podczas gdy sprzedaż ww. prawa nastąpiła w 2015 r. W tej kwestii wypowiedział się wielokrotnie Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., sygn. akt I CSK 692/09, stwierdzając, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem (art. 238 k.c.). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd I instancji uznał, że skoro w spornym okresie jedynym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości była powodowa spółka, nie ma podstaw do wzywania do udziału w sprawie podmiotu, któremu przysługuje to prawo w innym okresie.

Sąd Okręgowy wskazał, iż reguły rządzące współuczestnictwem koniecznym i łączną legitymacją procesową na mocy art. 195 § 1 k.p.c. oraz art. 72 § 2 k.p.c. nie mają w tej sprawie zastosowania. W niniejszej sprawie to powód był adresatem wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i w dacie jego dokonania, tj. w dniu 5 listopada 2010 r. to powód był użytkownikiem wieczystym nieruchomości, wobec których wypowiedzenie opłaty zostało dokonane.

W ocenie Sądu Okręgowego postępowanie dowodowe potwierdziło, że wobec wzrostu wartości nieruchomości w grudniu 2010 r. zostały spełnione przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty, jednakże nie na warunkach wskazanych przez właściciela nieruchomości. Z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą sądową K. K. wynika, że wartość nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem niniejszej sprawy na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiła 66 240 377 zł. W sprawie bezsporne było, że opłata roczna wynosi 3% wartości nieruchomości, zatem przy tak ustalonych zasadach i wartościach opłata roczna po aktualizacji powinna wynosić 1 987 211,31 zł.

W konsekwencji zdaniem Sądu I instancji należało ustalić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i przy (...)składającej się z: działek o nr ew.: (...), (...), (...) (KW (...)) oraz działek o nr ew.: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (KW (...)) od 1 stycznia 2011 r. na kwotę 1 987 211,31 zł (3% x 66 240 377 zł). Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że ustalona opłata roczna nie przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, wobec czego brak jest podstaw do zastosowania art. 77 ust 2a u.g.n.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., uznając ostatecznie, że strony uległy w swoich żądaniach w bardzo zbliżonym stopniu. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawiono natomiast na podstawie art. 108 k.p.c. referendarzowi sądowemu.

Apelację od ww. wyroku wywiodła powodowa spółka, zarzucając naruszenie:

1. art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. polegające na oparciu się na operacie szacunkowym, który nie uwzględniał szeregu okoliczności, które powinny były wpływać na określenie wartości nieruchomości tj. w szczególności istnienia poważnego ryzyka występowania zanieczyszczenia części powierzchni nieruchomości, co w sposób oczywisty powinno było prowadzić do dalszego obniżenia jej wartości;
2. art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie w orzeczeniu faktu podziału nieruchomości i urządzenia dla jej części nowej księgi wieczystej.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wystąpił o jej oddalenie, a ponadto o zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii (...) kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda była bezzasadna.

Sąd II instancji niniejszym podziela w całości dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, a także wyprowadzoną na ich podstawie ocenę prawną powództwa. Zarzuty powoda należało zaś uznać za nieuprawnioną polemikę z rozważaniami Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. nie mógł być uznany za trafny, bowiem podnoszone przez skarżącego argumenty jawią się jako spóźnione. Opinie biegłych sądowych – zwłaszcza drugiego biegłego, stanowiącą podstawę ustaleń w sprawie – były doręczone stronie powodowej, co powinno spotkać się z odpowiednią reakcją strony w postaci przedstawienia wszystkich jej zarzutów i argumentów dotyczących oszacowania wartości gruntu. Przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji powód ponowił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność zanieczyszczeń tego terenu, co miałyby podlegać wzięciu pod uwagę przez biegłego sądowego. Wniosek powoda został oddalony, natomiast strona nie głosiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., dlatego też pozbawiła się możliwości powoływania się w dalszym toku procesu na ewentualne uchybienia związane z ustaleniem okoliczności ujętych w tezie dowodowej, a hipotetycznie mających rzutować na wycenę nieruchomości. Co za tym idzie zarzuty pod adresem opinii biegłego, jak i oceny tej opinii, należy uznać za spóźnione i mogące skutkować jedynie przewleczeniem procesu.

Ponadto, podkreślić należy, że spór stron o wartość gruntu w ramach sporu o wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego trwał od końca 2010 r. W tym czasie powód miał możliwość zaoferować konkretny materiał dowodowy na okoliczność istnienia zanieczyszczeń poprodukcyjnych na przedmiotowej nieruchomości, przynajmniej uprawdopodobniający celowość prowadzenia w tym kierunku postępowania dowodowego, w którym zdaniem Sądu odwoławczego najpewniej nie obyłyby się bez zasięgnięcia wiadomości specjalnych. Twierdzenia powoda o samym jedynie ryzyku występowania zanieczyszczeń toksycznymi substancjami z racji uprzednio prowadzonej na nieruchomości produkcji, w świetle wieloletniej bierności powoda w zakresie wyjaśnienia i zniwelowania takiej sytuacji, nie mogły być uznane za wystarczające. Ponadto, nawet w apelacji powód nie zgłosił wniosków dowodowych mających na celu ustalenie skażenia terenu. Problem zdaje się być wyłącznie poruszony przez powoda na potrzeby postępowania w przedmiocie wysokości opłat rocznych, nie wpływając zaś na bieżącą działalność i projekty spółki.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego również niezasadny był zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., zważywszy że przedmiotem sprawy była opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z roku 2011 r. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2) sąd bada prawidłowość wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, w tym przypadku wypowiedzenia dokonanego pismem z 5 listopada 2010 r. Analiza tego wypowiedzenia została przeprowadzona, przy uwzględnieniu treści opinii biegłego, która to opinia ostatecznie nie została skutecznie zakwestionowana przez strony. Nie było w istocie podstaw do negowania faktu, że wartość nieruchomości wzrosła między datą ustalenia uprzedniej opłaty a datą wypowiedzenia jej wysokości, co jest z kolei przesłanką zmiany opłaty rocznej. Przedmiotem zainteresowania sądu w sprawie, w której kontroli poddana jest aktualizacja opłaty rocznej od określonej daty, są okoliczności i uwarunkowania prawne istniejące w dacie zakwestionowanej aktualizacji.

Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że późniejsze częściowe zbycie prawa użytkowania wieczystego, zaistniałe w roku 2015, ma tylko o tyle znaczenie, że zbywca jest zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej na rzecz właściciela w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania z nieruchomości obciążonej tym prawem. Na gruncie postępowania o ustalenie prawidłowości wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej nie mogło dojść do naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 316 § 1 k.p.c. na skutek braku odzwierciedlenia w wyroku zmian ewidencyjnych lub własnościowych dotyczących nieruchomości, mających miejsce – tak jak w tej sprawie – kilka lat po dokonaniu przedmiotowego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. Za trafnością tego zapatrywania przemawia np. pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 r. (sygn. III CZP 111/13), podkreślający, iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji

opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. W realiach niniejszej sprawy jest to oczywiście rok 2011 r. Sąd nie dokonuje zaś modyfikacji opłaty za kolejne lata na skutek późniejszych zmian okoliczności i nie wskazuje poszczególnych jej wartości za następne lata w których toczyło się postępowanie, poza ewentualnym stosowaniem mechanizmu rozłożenia opłaty w trybie art. 77 ust. 2a u.g.n., co stanowi jednak całkowicie odrębną problematykę, opartą o osobne przesłanki i cele.

Uznając zarzuty powoda za nietrafne, Sąd Apelacyjny oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Małgorzata Sławińska Edyta Mroczek Beata Byszewska