

Sygn. akt VI A Ca 1355/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SA – Maciej Kowalski (spr.)

Sędzia SA – Ewa Śniegocka

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 sierpnia 2012 r.

sygn. akt III C 120/09

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł sprzeciw do Sądu Okręgowego w Warszawie od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 29 sierpnia 2008 r. wydanych w jego sprawach przeciwko Skarbowi Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W., oddalających wnioski powodowej spółki o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest uzasadniona w innej wysokości niż zaproponowana przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Wniósł o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższych działek powinna być określona przy zastosowaniu stawki 1% wartości nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wnosił o oddalenie powództw w całości jako bezpodstawnych.

Sąd Okręgowy w Warszawie po połączeniu powyższych spraw do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2012 r. wydanym w sprawie III C 120/09 oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (obecnie (...) Sp. z o.o. w W.) nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Nieruchomość ta znajdowała się w Zasobie Własności Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa. Instytucją reprezentującą Skarb Państwa w prawach właścicielskich jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, natomiast bezpośrednio zarządza nimi Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W..

W latach 2005-2007 powodowa spółka uzyskała ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę budynków tworzących osiedle mieszkaniowe pod nazwą (...), zlokalizowanych na nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr (...). W latach 2008-2009 powodowa spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego – budynku mieszkalnego wzniesionego w ramach prowadzonej inwestycji.

W dniu 27 listopada 2007 r. powód otrzymał od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu o nr (...) dla każdej z działek osobna, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007 r. Jednocześnie Agencja Nieruchomości Rolnych zaproponowała powodowej spółce z dniem 1 stycznia 2008 r. nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej.

W grudniu 2007 r. powodowa spółka zawarła szereg umów o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokali z nabywcami lokali mieszkalnych, jak również począwszy od listopada 2005 r. znaczną ilość przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umów rezerwacyjnych z przyszłymi nabywcami lokali mieszkalnych. Na przedmiotowej nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa pod nazwą „Wspólnota Mieszkaniowa (...)”.

W dniu 21 grudnia 2007 r. powód złożył w Samorządowym Kolegium Odwoławczym wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości uzasadniona jest w wysokości 1% jej wartości, tym samym podnosząc, iż podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w/ w gruncie jest nieuzasadnione. Wskazywał, że nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, o czym świadczą zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego, a także trwająca budowa osiedla mieszkaniowego. Spółka wskazywała również, że działki nr (...) stanowią całość gospodarczą i jedną nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...) wobec czego powinny być traktowane, jako jedna nieruchomość przez właściciela gruntu.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w dniu 28 grudnia 2007 r. poinformowała Spółkę o zmianie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazując, że udokumentowała ona wykorzystywanie działki nr (...) na cele mieszkaniowe, przedkładając ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. (...) W., wydaną w dniu 22 października 2007 r., zezwalającą na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce ewidencyjnej nr (...).

W dniu 29 sierpnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie oddalające wnioski powodowej Spółki. W uzasadnieniu stwierdziło, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić jedynie przy wykorzystaniu procedury określonej w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i że zmiana stawki nie może zostać dokonana w trybie aktualizacji wysokości opłaty rocznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

W związku z powyższym w dniu 24 września 2008 r. spółka (...) Sp. z o.o. złożyła sprzeciw od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 sierpnia 2008 r. podnosząc, iż poprzez realizację przedmiotowej inwestycji, tj. budowę osiedla mieszkaniowego pod nazwa (...) wykorzystuje przedmiotową nieruchomość na cele mieszkaniowe.

Zarządzeniem z dnia 31 marca 2009 r. sprawy dotyczące działek (...) zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem z 29 stycznia 2010 r. wydanym w sprawie toczącej się w Sądzie Okręgowym w Warszawie z powództwa (...) sp. z o.o. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna być określona, począwszy od 1 stycznia 2006 r. w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji, jako działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

W treści uzasadnienia powyższego wyroku wskazano, że Sąd nie mógł orzekać o wysokości stawki procentowej obejmującej rok 2008 i następne, jako że w tym zakresie toczą się odrębne postępowania dodatkowo wcześniej wszczęte. Uznał, iż roszczenie powodowej spółki dotyczy ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji, jako działki nr (...) za rok 2006 i 2007. Apelacja powoda od powyższego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę wskazał, że w związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, do ustalania nowej albo zmiany dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Zdaniem Sądu data początkowa obowiązywania obniżonej stawki 1% nie mogła być datą wcześniejszą niż 1 stycznia 2008 r., na podstawie regulacji zawartej w art. 81 ust. 4 w zw. z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, według której stawka opłaty rocznej ustalona w wyniku postępowania wszczętego na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Sąd podzielił pogląd wyrażony przez pozwaną, według którego brak jest możliwości kwestionowania stawki procentowej w trybie przepisów dotyczących aktualizacji opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. W czasie dokonywania wypowiedzeń z dnia 27 listopada 2007 r., których przedmiotem była wartość nieruchomości obowiązywała stawka 3%, a nieruchomość nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Nie jest możliwe w ramach niniejszego postępowania kwestionowanie przez użytkownika wieczystego stawki procentowej w ramach procedury aktualizacyjnej, której przedmiotem była zmiana wartości. Sąd bada prawidłowość wypowiedzenia i to w jakim zakresie zostało ono zakwestionowane wnioskiem użytkownika, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Wypowiedzenie dotyczyło jedynie wartości nieruchomości, nie zaś zmiany stawki procentowej. Tym samym postępowanie nie mogło dotyczyć kwestii prawidłowości określonej stawki procentowej. Nie został zachowany tryb zmiany stawki w myśl przepisów art. 73 ust. 2 w zw. z art. 81 u.g.n. W fazie postępowania administracyjnego zmiana stawki procentowej nie była rozpoznawana. Sąd rozpoznaje natomiast sprawę w takim tylko zakresie, jaki był przedmiotem wniosku skierowanego do SKO.

W ocenie Sądu zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami warunkiem zmiany stawki procentowej opłaty rocznej nie jest sama tylko zmiana celu, na który nieruchomość została oddana, ale dopiero trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę tego celu. Trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości może nastąpić dopiero w momencie faktycznego rozpoczęcia budowy domów mieszkalnych na tejże nieruchomości, ich zabudowania i podłączenia do sieci miejskiej. W związku z powyższym obniżenie stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na 1% powinno obowiązywać od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa domów mieszkalnych na działkach nr (...) (stanowiących obecnie wraz z działką nr (...) jedną nieruchomość oznaczoną, jako działka nr (...)) została faktycznie rozpoczęta, budynki zostały zbudowane i podłączone do sieci miejskiej, tym samym stanowiąc trwałą zmianę sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Połączenie nieruchomości miało miejsce w 2008 r. w związku z czym dopiero od 2008 r. działki nr (...) zaczęły stanowić jedną i niepodzielną nieruchomość oznaczoną w ewidencji nr (...). Zatem opłata za użytkowanie wieczyste nowej działki powstałej z połączenia poprzednich stanowi sumę ustalonych opłat. W związku z powyższym dokonane przez pozwaną Agencję wypowiedzenia w dniu 27 listopada 2007 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego powyższej nieruchomości, w odniesieniu do każdej z tworzących ją działek z osobna, było prawidłowe. Nadto, jak wynika z załączonego do akt niniejszej sprawy operatu szacunkowego z dnia 22 marca 2007 r., działki nr (...) były w 2007 r. niezabudowane, niezagospodarowane i nieogrodzone. Natomiast działka nr (...), jak wynika z opisu i charakterystyki na stronie 7 operatu szacunkowego oraz załączonego do niej protokołu oględzin nieruchomości z dnia 22 marca 2007 r., była w 2007 r. niezabudowana, niezagospodarowana i znajdowały się na niej tymczasowe obiekty budowlane (baraki i pawilon). W ocenie Sądu przedłożone przez powódkę do akt decyzje w sprawie pozwolenia na budowę oraz inne stosowne dokumenty nie świadczą o faktycznym wykorzystaniu przedmiotowej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

W apelacji od powyższego wyroku powód (...) Sp. z o.o. w W. zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, to jest art. 73 ust. 2 w związku z art. 78-81 oraz art. 78 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na bezpodstawnym przyjęciu, że brak jest możliwości kwestionowania stawki procentowej w postępowaniu dotyczącym aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w sytuacji, gdy podstawą aktualizacji była wyłącznie nowa wartość nieruchomości;

- naruszenie prawa materialnego, to jest art. 46 § 1 kodeksu cywilnego w związku z art. 21 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię polegającą na nieuzasadnionym przyjęciu, że graniczące ze sobą działki gruntu będące własnością tego samego podmiotu, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta, stanowią odrębne nieruchomości, podczas gdy ze wskazanych przepisów wynika, że w takiej sytuacji działki stanowią jedną nieruchomość;

- naruszenie prawa materialnego, to jest art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię polegającą na nieuzasadnionym przyjęciu, że nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości skutkująca zmianą stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;

- naruszenie prawa materialnego, to jest art. 17b ust. 1 pkt 2a) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustanawiającego stawkę 1% dla obliczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, poprzez jego niezastosowanie do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez wydanie wyroku zgodnego z wnioskami złożonymi przez Spółkę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., które w niniejszej sprawie zastąpiły pozwy, to jest o ustalenie, że:

- opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) (obecnie część działki nr (...)) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, (...) Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest od dnia 1 stycznia 2008 roku uzasadniona w innej wysokości, niż określona przez Agencję Nieruchomości Rolnych, tj. jest uzasadniona w wysokości 673.375,74 złotych, a tym samym ustalenie, że opłata ta powinna być określana przy zastosowaniu stawki wynoszącej 1% wartości nieruchomości;

- ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) (obecnie część działki nr (...)) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, (...) Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest od dnia 1 stycznia 2008 roku uzasadniona w innej wysokości, niż określona przez Agencję Nieruchomości Rolnych, tj. jest uzasadniona w wysokości 415.952,24 złotych, a tym samym ustalenie, że opłata ta powinna być określana przy zastosowaniu stawki wynoszącej 1% wartości nieruchomości;

- ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) (obecnie część działki nr (...)) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, (...) Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest od dnia 1 stycznia 2008 roku uzasadniona w innej wysokości, niż określona przez Agencję Nieruchomości Rolnych,

tj. jest uzasadniona w wysokości 205.827,24 złotych, a tym samym ustalenie, że opłata ta powinna być określana przy zastosowaniu stawki wynoszącej 1% wartości nieruchomości;

ewentualnie - w przypadku nieuwzględnienia powyższego żądania o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest o tyle uzasadniona, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Postępowanie w niniejszej sprawie wszczęte zostało na skutek sprzeciwów od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 sierpnia 2008 r. wydanych w sprawach (...), (...), (...). Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wydane zostały po rozpoznaniu wniosków Spółki (...) Sp. z o.o. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w W. z dnia 21 grudnia 2007 r. o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębem (...) o powierzchni odpowiednio 1,94336 ha, 6,3586 ha i 4,1102 ha jest uzasadniona w innej wysokości. Powyższe wnioski zostały złożone na skutek wypowiedzeń z 27 listopada 2007 r. przy czym wypowiedzenia dotyczyły oddzielnie każdej z wskazanych wyżej działek, pomimo że działki te objęte były jedną księgą wieczystą (...) (wypowiedzenia k. - 70, k. - 71 akt III C 121/09, k. - 68 akt III C 122/09). Aktualnie powyższe działki wraz z działką oznaczoną poprzednio nr (...) o powierzchni 5,0000 ha, w wyniku połączenia, wchodzi w skład działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 17,4108 ha również objętej księgą wieczystą KW (...).

Ocena zasadności roszczenia zgłoszonego przez powoda wymagała w pierwszej kolejności rozważenia skuteczności dokonanych wypowiedzeń. W postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kognicja Sądu obejmuje dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10 niepubl., uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 24/13). W ostatnim z przywołanych wyżej orzeczeń Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Sąd Okręgowy rozważyć winien przy tym czy na ocenę skuteczności dokonanych wypowiedzeń ma wpływ późniejsze stanowisko stron.

Dopiero w wypadku, gdyby dokonane wypowiedzenia zostały uznane za skuteczne zaktualizowałyby się konieczność ustalenia, czy w niniejszej sprawie możliwe było kwestionowanie przez powoda stawki procentowej w trybie przepisów dotyczących aktualizacji opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. W tym zakresie zaznaczyć należy, że przepis art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami wyraźnie różnicuje wniosek użytkownika, kierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie czy aktualizacja jest nieuzasadniona od wniosku czy jest uzasadniona w innej wysokości, o czym świadczy wprowadzenie alternatywy rozłącznej („albo”). Brak także podstawy do wyłączenia w tym postępowaniu naczelnej zasady skargowości i kontradyktoryjności (art. 321 § 1 k.p.c.). Każdorazowo zatem strona powodowa powinna dostosować żądanie pozwu do podstawy faktycznej powództwa, tj. twierdzeń i okoliczności faktycznych w oparciu o które powód żąda udzielenia ochrony prawnej.

Rozpoznając niniejszą sprawę nie można jednak tracić z pola widzenia jej szczególnych okoliczności, w tym treści prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 stycznia 2010 r. wydanego w sprawie III C 183/09 oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 kwietnia 2011 r. wydanego w sprawie VI ACa 471/10, w których oddalając powództwo (i apelację) wskazano, że orzeczenie o wysokości stawki procentowej obejmującej rok 2008 i następne nie było możliwe „jako że w tym zakresie toczy się odrębne postępowanie, dodatkowo wcześniej wszczęte zaś sąd nie może orzekać o roszczeniu dochodzonym w innym procesie. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy

administracji publicznej. Wyrok z 29 stycznia 2011 r. wywołuje pomiędzy stronami określone skutki przedmiotowe i cywilnoprawne, które należałoby uwzględnić orzekając w niniejszej sprawie. Nieprawidłowo zatem Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że roszczenie powoda winno być rozpoznane w innej sprawie, w sytuacji gdy postępowanie w tejże innej sprawie zostało prawomocnie zakończone odesłaniem do niniejszego procesu. Stanowisko takie uznać należy za przejaw nadmiernego formalizmu.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny, działając na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c., uznając, że istota sprawy nie została rozpoznana, orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 108 § 2 k.p.c.