

Sygn. akt VI ACa 1748/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO (del.) – Jolanta Pyżlak

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w K.

przeciwko Agencji (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 lipca 2013 r.

sygn. akt IVC 1055/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w K. na rzecz Agencji (...) w W. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym powództwie skierowanym przeciwko Agencji (...) w W. strona powodowa – Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w K. wnosila o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w miejscowości K. składającej się z szeregu działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 15,9973 ha wynosi 1%.

Pozwana Agencja wnosila o oddalenie tego żądania i zasądzenie od powodowej spółki, na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził do powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

W dniu 31 grudnia 2003 r. Agencja (...) wypowiedziała powodowej spółce dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości i określiła opłatę roczną na 2004 r. z uwzględnieniem 3% ceny gruntu, co dało kwotę 228.365,34 zł.

Spółka (...) złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z żądaniem ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. SKO wydało orzeczenie, w którym ustalono, że począwszy do dnia 1 stycznia 2004 r. powodowa spółka jest obowiązana wносить opłatę roczną w wysokości 60.801,97 zł tj. według stawki wynoszącej 1% wartości nieruchomości uznając, że przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe.

Z kolei od powyższego orzeczenia sprzeciw wniosła Agencja (...).

W toku procesu strona powodowa pomagała się początkowo ustalenia, że aktualizacja opłaty dokonana przez pozwaną Agencję jest nieuzasadniona w części dotyczącej: zastosowania stawki procentowej przy obliczaniu wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, wielkości powierzchni, od której jest pobierana opłata i z powodu braku odliczania w opłacie nakładów na infrastrukturę techniczną.

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013 r. pełnomocnik powódki zmodyfikował roszczenie wnosząc o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi 1% (wartość gruntu).

W ocenie Sądu Okręgowego, tak sformułowane powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że podstawą dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości był art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, który w odniesieniu do nieruchomości pozostających w zasobie Agencji przewidywał zróżnicowane stawki procentowe opłat rocznych nieruchomości wykorzystywanych w następujący sposób:

- 1) na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,1%
- 2) na cele rolne – 1%
- 3) na inne cele – 3%

wartości nieruchomości ustalony w sposób określony w art. 30 ust. 1.

Począwszy od dnia 1 stycznia 2004 r. przedmiotowa nieruchomości nie była wykorzystywana na cele objęte stawką 1%.

W przeciwieństwie do gruntów podlegających działaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca nie przewidział preferencyjnej stawki 1% dla nieruchomości pozostających w zasobie Agencji, oddanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Wprawdzie ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przepis art. 17 ust. 1 został zmieniony poprzez dodanie pkt 2a, w którym przyjęto, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz na inne cele publiczne wynosi 1% ale przepis ten na mógł obowiązywać z mocą wsteczną (nowelizacja weszła w życie w dniu 13 października 2005 r.)

Skoro więc poprzednia stawka (3%) została wprowadzona wcześniej przez samego ustawodawcę to wiązała ona zarówno strony niniejszego sporu jak i samorządowe kolegium odwoławcze a rola Sądu, któremu sprawa ta została

przekazana na skutek sprzeciwu wniesionego przez pozwaną Agencję od orzeczenia SKO sprowadza się jedynie do skontrolowania prawidłowości jej zastosowania.

Tak więc w sytuacji gdy w dokonany przez Agencję wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej wskazano, że od 1 stycznia 2004 r. zastosowanie ma 3% -owa stawka, liczona do wartości nieruchomości, powództwo podlegało oddaleniu a o kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 98 §1 k.p.c.

W złożonej od tego wyroku apelacji strona powodowa zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 17b ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 grudnia 2002 r. zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu nadanym poprzez błędne zastosowanie stawki 3% zamiast stawki 1% wartości nieruchomości;
- 2) brak ustalenia – czy na poczet opłat rocznych za użytkowanie wieczyste powinny być zaliczone nakłady na infrastrukturę techniczną, poniesione przez użytkowników wieczystego;
- 3) brak ustalenia – czy w wyniku podziału geodezyjnego zatwierdzanego decyzją Burmistrza Miasta i Gminy B. z dnia 14 marca 2000 r. prawo użytkowania wieczystego tych działek przeszło na rzecz Gminy B..

Powołując się na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa lub o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana Agencja wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie do skarżącej, na jej rzecz, kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Na wstępie należy zauważyć, że roszczenie powodowej spółki sformułowane na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013 r. (k. 641) kwalifikowało się do oddalenia wprost.

Sprawy dotyczące ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu mają swój specyficzny charakter z uwagi na szczególnie tryb postępowania związany z dokonaniem wypowiedzeniem dotychczasowej kwoty opłaty rocznej.

W pierwszej fazie jest to postępowanie administracyjne a po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego rozpoczyna się etap postępowania sądowego, przy czym treść żądania powoda określa przepis art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż można domagać się ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości.

Powodowa spółka, we wniosku złożonym do SKO domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty na 2004 r. jest nieuzasadniona (k. 203a.s.) i takie też stanowisko zajęła w piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2011 r. (k. 380 a.s.).

Ostatecznie jednak powódka wniosła o ustalenie, że do przedmiotowej nieruchomości należy stosować stawkę 1% przy obliczaniu wysokości opłaty rocznej, tj. zgłaszając żądanie nieprzewidziane przez obowiązujące w tej mierze przepisy.

Z oczywistych względów spór w niniejszej sprawie nie mógł wykraczać poza zakres wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną Agencję w dniu 31 grudnia 2003 r. Niezależnie jednak do powyższych uwag, należy stwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie mogła być stosowna, w latach 2004 – 2005 1% - owa stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Skarżąca powołuje się na argumentację zawartą w uzasadnieniu, korzystnego dla niej, orzeczenia SKO z dnia 30 kwietnia 2008 r., które wskutek sprzeciwu wniesionego przez pozwaną utraciło swą moc a zawierało ono całkowicie

błądną ocenę prawną, tj., że dokonana w 2005 r. nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa rodzi skutki również do spraw wszczętych wcześniej.

Wydany w dniu 18 stycznia 2011 r., wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. akt P 44/08, gdzie przedmiotem badania była ocena zgodności z Konstytucją RP przepisu art. 17b ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w takim zakresie, w jakim ów przepis nie przewidywał, w okresie od dnia 6 lutego do dnia 13 października 2005 r. preferencyjnej stawki (1%) dla gruntu przeznaczonego na cele mieszkaniowe nie pozostawia żadnych wątpliwości, że we wskazanym wyżej przedziale czasowym obowiązywała dla takich gruntów stawka 3% - owa i że to uregulowanie było zgodne z Konstytucją RP.

W żadnym wypadku nie sposób też uznać, że wprowadzona ustawą nowelizującą z 2005 r. stawka 1% mogła rodzić skutki z mocą wsteczną.

Zawarta w apelacji argumentacja, że zachodzi przypadek nierównego traktowania w świetle art. 32 Konstytucji RP użytkowników wieczystych posiadających grunty znajdujące się w zasobie pozwanej Agencji w stosunku do użytkowników terenów podlegających pod przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może odnieść zamierzonych skutków, mając na względzie powołane wyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego.

Dokonana w 2005 r. zmiana przez ustawodawcę wysokości stawki z 3% na 1% nie ma wpływu na prawidłowość wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty rocznej, które nastąpiło w dniu 31 grudnia 2003 r. ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2004 r.

Biorąc pod uwagę zawężony ostatecznie przez stronę powodową zakres przedmiotu sporu nie zachodziła konieczność rozważania wcześniej zgłaszanych przez tę spółkę zarzutów dotyczących nieuwzględnienia poczynionych przez nią nakładów na infrastrukturę dróg wewnętrznych.

Jedynie ubocznie należy wskazać, że art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie obejmuje swoim odesłaniem do ustawy o gospodarce nieruchomościami - przepisu art. 77 ust. 4-6 u.g.n.

W art. 17b ust. 2a cyt. wyżej ustawy jednoznacznie określono zakres stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. tylko w odniesieniu do zasad normujących przebieg samej procedury aktualizującej opłaty za użytkowanie wieczyste. Natomiast owo odesłanie nie może stanowić podstawy do regulowania kwestii materialnoprawnych, do których niewątpliwie należy przyznanie użytkownikowi wieczystemu uprawnienia polegającego na możliwości zaliczenia wartości poniesionych przez niego nakładów na grunt należący do Skarbu Państwa (pozostający w Zarządzie Agencji (...)) na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji oraz ich ocenę prawną.

W tym stanie rzeczy wniesioną apelację należało oddalić z mocy art. 385 k.p.c. jako pozbawioną uzasadnionych podstaw prawnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o przepis art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z § 6 ust. 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 – tekst jedn.).

af