

*Sygn. akt VI ACa 1651/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 grudnia 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Jolanta Pyźlak*

*Sędziowie: SA Małgorzata Borkowska*

*SO del. Tomasz Pałdyna (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2017r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością spółki jawnej w W.*

*przeciwko miastu (...) W.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 28 sierpnia 2015 r., sygn. akt XXV C 322/12*

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że oddala powództwo o ustalenie prawa do zaliczenia na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatami zaktualizowanymi, obowiązującymi od 1 stycznia 2011 roku, z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej opisanej w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku, nakładów poczynionych na tę nieruchomość w wysokości 803 919 zł, jak też w punkcie piątym w ten sposób, że koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;**

**II. zasądza od (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością spółki jawnej w W. na rzecz miasta (...) W. 45 596 zł (czterdzieści pięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów instancji odwoławczej.**

*Sygn. akt VI ACa 1651/15*

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 grudnia 2017 roku

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej bliżej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) na kwotę 1.274.573,52 zł oraz ustalił, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego innej nieruchomości położonej pod tym samym adresem jest nieuzasadnione wobec powódki. Ustalił jednocześnie, że powódce przysługuje prawo do zaliczenia – na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatami zaktualizowanymi obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2011 roku z

tytułu użytkowania wieczystego pierwszej z nieruchomości – nakładów poczynionych na tę nieruchomość w wysokości 803.919 zł. W pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Sprawa niniejsza zainicjowana została przez użytkownika wieczystego, który zakwestionował przed samorządowym kolegium odwoławczym wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości przy ul. (...), mającej obowiązywać go od 1 stycznia 2011 roku. Wypowiedzenie dotyczyło nieruchomości składającej się z trzech działek ewidencyjnych, lecz od 20 października 2010 roku powódka nie jest już użytkownikiem wieczystym dwóch spośród nich, które stanowią teraz odrębną nieruchomość.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka – w związku ze wzniesieniem budynku usługowo-konferencyjnego – dokonała nakładów na nieruchomości. Nakłady dotyczyć miały przebudowy sieci wodociągowej, urządzeń sieci ciepłowniczej i infrastruktury drogowej, a ich wartość wynosi łącznie 803 919 zł. W tej kwestii sąd oparł się na opinii biegłego sądowego, który dokonał weryfikacji rzeczywistej wartości nakładów. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowiły przepisy art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd pierwszej instancji uznał za spóźniony zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu poniesionych przez powódkę nakładów, bo podniesiono go po upływie terminu określonego przez sąd w trybie art. 207 § 3 k.p.c. Sąd przyjął jednocześnie, że zarzut ten w każdym razie jest chybiony. Zdaniem Sądu Okręgowego z art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika w sposób jednoznaczny, że użytkownik wieczysty jest uprawniony do domagania się zwrotu nakładów dopiero w toku postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej, dlatego – jak się wywodzi – „nie może zostać postawiony w skuteczny sposób zarzut przedawnienia tego roszczenia skoro z mocy ustawy może być ono dochodzone jedynie przy aktualizacji opłaty”. Samo żądanie rozliczenia nakładów nie jest – zdaniem sądu – spóźnione. Ocenia się, że z wnioskiem takim można wystąpić aż do zakończenia postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty. Stanowisko to ma znajdować potwierdzenie w utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego.

**Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany**, zaskarżając wyrok w punkcie, w którym rozstrzygnięto o prawie do zaliczenia na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów poniesionych na nieruchomość oraz w punkcie traktującym o kosztach procesu, domagając się oddalenia powództwa w zaskarżonym zakresie oraz zasądzenia kosztów procesu, ewentualnie – uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Apelujący zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 207 § 3 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 118 k.c. i art. 328 § 2 k.p.c. – przez ich niezastosowanie. Autor apelacji wytknął też sądowi pierwszej instancji uwzględnienie w rozliczeniu kosztów procesu kosztów opinii biegłego, która okazała się być wadliwa, jak też zarzucił naruszenie § 35 w zw. z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Rozpoznając wniesiony środek zaskarżenia Sąd Apelacyjny powziął poważne wątpliwości, które skłoniły go do przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia następującego zagadnienia prawnego: „Czy przy aktualizacji opłaty, o której mowa w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147), możliwe jest zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej dokonanych przed pierwszą aktualizacją opłaty, a jeśli tak - to czy można je zaliczyć w toku pierwszej aktualizacji?”. Źródłem wątpliwości Sądu Apelacyjnego było niezbyt precyzyjne brzmienie art. 77 ust. 4-6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147, ze zm.), czytanego w związku z ust. 5 tego artykułu, które – wobec rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie – budziło poważne wątpliwości w kwestii postawionej w pytaniu prawnym skierowanym do Sądu Najwyższego.

**W uchwale z dnia 24 sierpnia 2017 roku, podjętej w sprawie III CZP 33/17, Sąd Najwyższy przyjął, że przewidziane w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017**

***r., zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej nie może nastąpić przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.***

Udzielając odpowiedzi na postawioną mu wątpliwość Sąd Najwyższy zauważył, że nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonaną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, a więc już po dacie przedstawienia przez Sąd Apelacyjny zagadnienia prawnego w niniejszej sprawie, zmieniono treść art. 77 ust. 4 i ust. 6, a uchylono ust. 5, co jednak nie spowodowało zmiany zakresu zaliczania wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w postępowaniach wszczętych po wejściu w życie tej ustawy.

Sąd Najwyższy ocenił, że wykładnia językowa art. 77 ust. 5 ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 roku prowadzi do wniosku, że zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną objęta jest wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej także przed pierwszą aktualizacją opłaty, ale po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ocenił też, że nie zostały wprowadzone żadne ograniczenia związane z czasem ponoszenia tych nakładów i zgłoszenia ich do zaliczenia.

Zdaniem Sądu Najwyższego językowe rozumienie przepisu art. 77 ust. 4 ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 września 2004 roku, wskazuje, że nie jest możliwe zaliczenie nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego przed pierwszą aktualizacją opłaty rocznej. Użycie w tym przepisie zwrotu „po dniu dokonania ostatniej aktualizacji” zakłada, że była już poprzednio przeprowadzona aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste. Długi okres obowiązywania art. 77 ust. 4 ustawy – jak się wywodzi – w sytuacji kolejnych zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zwłaszcza dodania, z dniem 22 października 2007 roku do art. 77 ustępów 5 i 6, umożliwiających przeprowadzenie zaliczania poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na nieruchomość, pokazuje, że wolą ustawodawcy było przesunięcie w czasie procesu zaliczania wartości nakładów pierwotnie dokonanych. Za takim stanowiskiem ma przemawiać także treść przepisu intertemporalnego w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku (art. 4 ust. 2). Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma podstaw do uznania, że inny był cel ukształtowania treści tego przepisu. Ocenia się przy tym, że odstępianie od językowej wykładni przepisu wymagałoby stwierdzenia, że zaistniały wyjątkowe względy związane z naruszeniem konstytucyjnej zasady ochrony własności i praw majątkowych, lub prowadzące do powstania rażąco niesprawiedliwych i nieracjonalnych konsekwencji, a za przyjęciem możliwości zaliczenia nakładów przy pierwszej aktualizacji przemawiają racje prawne, społeczne, ekonomiczne i moralne albo brak rzeczowych motywów przyjętego znaczenia przepisu. Analiza tego aspektu zagadnienia – jak się naprowadza w uzasadnieniu uchwały – musi uwzględniać okoliczności faktyczne będące podstawą sporu.

Sąd Najwyższy nie podzielił przy tym twierdzenia, że wykładnia gramatyczna art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do naruszenia konstytucyjnej ochrony prawa użytkownika wieczystego. W przepisie art. 64 ust. 2 Konstytucji przewidziana została ochrona zarówno prawa własności, jak i innych praw majątkowych, co oznacza, że w równej mierze dotyczy ona obu stron tego stosunku prawnorzecowego. Przepisy regulujące zasady ustalania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste mają – jak się zauważa – charakter bezwzględnie obowiązujących. Obu stronom zostało przyznane prawo do żądania aktualizacji opłaty rocznej (art. 78 i art. 81 ustawy). Użytkownik wieczysty ma zatem możliwość doprowadzenia do przyspieszenia zaliczenia wartości ponoszonych nakładów.

Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma podstaw do uznania, że zastosowanie art. 77 ust. 4 ustawy mogło wywołać niesprawiedliwe i nieracjonalne konsekwencje, zwłaszcza w kontekście odpłatnego korzystania przez użytkownika z nieruchomości pozwanego i długiego okresu ponoszenia opłaty pierwotnie ustalonej, nawet już po poczynieniu nakładów. Ocenia się przy tym, że teza o podwojeniu obciążenia użytkownika wieczystego – podwyższeniem wartości nieruchomości i podwyższoną opłatą – nie była uzasadniona.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Przed rozpoznaniem apelacji należy uzupełnić stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy, odnotowując że obowiązująca dotąd opłata z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości ustalona była w umowie użytkowania wieczystego w roku 1998 i od tej daty nie była aktualizowana, a sprawa niniejsza jest konsekwencją wypowiedzenia opłaty po raz pierwszy. Ustalić także trzeba, że nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poczynione zostały na sąsiednich nieruchomościach, co – jak wynika z dokumentacji załączonej do akt sprawy – miało miejsce w latach 2004-2007.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny orzekł Sąd Najwyższy, a podjęta przezeń uchwała jest – z mocy art. 390 § 2 k.p.c. – wiążąca w niniejszej sprawie. Uchwała Sądu Najwyższego przesądza, że powódka nie posiada legitymacji do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną w wyroku wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, bo prawo takie służy dopiero przy kolejnej aktualizacji. Warto przy tym zaznaczyć, że – jak przyjęto w uchwale – skorzystanie przez użytkownika wieczystego z uprawnienia do zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatami nie zostało ograniczone czasowo, a zatem nie ulega przedawnieniu i może być realizowane przy kolejnych aktualizacjach.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny – uwzględniając zarzut naruszenia art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zmuszony był zmienić punkt trzeci zaskarżonego wyroku, oddalając powództwo w tej części. Jednocześnie, sąd odwoławczy czuje się zwolniony z oceny pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji, które w tych okolicznościach tracą swoje znaczenie. Odnieść się jedynie należy do zarzutów naruszenia prawa formalnego, bacząc na to, że – w ramach prowadzonej tu kontroli – sąd drugiej instancji obowiązany jest badać ważność postępowania przed sądem pierwszej instancji z urzędu. Od razu zastrzec trzeba, że zarzuty procesowe podniesione w apelacji nie mogą odnieść zamierzonych skutków prawnych. Autor apelacji zupełnie zapomina, że – nie licząc uchybień skutkujących nieważnością postępowania – zarzuty takie mogą być skuteczne tylko wtedy, gdy błędy sądu mogłyby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia. Zresztą, w wielu przypadkach apelujący nawet nie twierdzi, że taka zależność miała miejsce.

Na nieporozumieniu polega zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Nie należy zapominać, że uzasadnienie wyroku pełni funkcję sprawozdawczą a nie prawotwórczą. Rola uzasadnienia sprowadza się do wyjaśnienia motywów rozstrzygnięcia. Dlatego – co do zasady – wady uzasadnienia orzeczenia nie mogą stanowić podstawy zarzutów apelacyjnych, chyba że uzasadnienie sporządzone będzie w taki sposób, że uniemożliwi kontrolę instancyjną, nie pozwalając na zapoznanie się z motywami, jakimi kierował się sąd przy ferowaniu orzeczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 12 stycznia 2012 roku, II CSK 274/11 i przywołane tam orzecznictwo). Problem tego rodzaju w sprawie niniejszej nie występuje, co sprawia, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie może odnieść zamierzonych skutków prawnych. Zresztą apelujący stawia zarzut niezastosowania tego przepisu, a nie jego niewłaściwego zastosowania. Niezastosowanie tego przepisu apelujący łączy – jak się zdaje – z tym, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do wszystkich podniesionych przezeń ekscpejji. Stanowisko to jest wynikiem nieporozumienia. Celem uzasadnienia wyroku nie jest ocena stanowisk stron, ale wyjaśnienie motywów rozstrzygnięcia. Sąd nie ma obowiązku odnosić się w uzasadnieniu wyroku indywidualnie do wszystkich podniesionych zarzutów i może rozprawić się z nimi niejako en bloc, prezentując odmienne zapatrywanie w kwestii faktów lub prawa, które nie pozostawia przestrzeni dla racjonalnej obrony pozostałych zarzutów, które – przy uwzględnieniu koncepcji sądu – stają się bezprzedmiotowe.

Dodać trzeba, że drobne nieściśłości w uzasadnieniu nie dyskwalifikują orzeczenia, skoro wiadomo (sam apelujący to dostrzeża), co sąd pierwszej instancji miał na myśli. Uwaga ta dotyczy oceny opinii biegłych. W istocie bowiem sąd – jak wynika z uzasadnienia – dał wiarę czterem a nie dwóm opiniom. Tym bardziej nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia wady uzasadnienia w części dotyczącej niezaskarżonych punktów wyroku. Zresztą, uwagi apelacji w tym przedmiocie są niezrozumiałe. Powódką w sprawie niniejszej jest użytkownik wieczysty a nie właściciel i skoro podwyżka wykraczała poza ramy wyznaczone przez rzeczywistą wartość nieruchomości, to powództwo zostało częściowo uwzględnione. Sąd Okręgowy słusznie uznał zatem, że „powódka ma częściowo rację żądając ustalenia, iż podwyżka była nieuzasadniona” oraz, że „pozwany dokonując wypowiedzenia wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zastosował podwyżkę wyższą niż powinien był to uczynić mając na uwadze rynkową

wartość, która stanowi podstawę do obliczenia wysokości opłaty rocznej”. Nie wiadomo, na czym ma polegać błąd sądu, bo apelujący tego nie wyjaśnia. Punktem oceny sądu była opłata zaproponowana w wypowiedzeniu, a oświadczenie pełnomocnika pozwanego o tym, że zgadza się z opłatą ustaloną przez biegłego, może być oceniane jedynie z perspektywy oświadczenia procesowego o uznaniu powództwa. Tym niemniej, samego żądania pozwu nie dyskwalifikuje.

Zmieniając zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny znalazł podstawy do wzajemnego zniesienia kosztów przed Sądem Okręgowym, o czym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powództwo zostało ostatecznie częściowo oddalone, a wzięwszy pod uwagę fakt, że to strona powodowa poniosła w większości koszty opinii biegłych, koszty obu stron bilansują się wzajemnie.

O kosztach instancji odwoławczej orzeczono natomiast na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Z uwagi na uwzględnienie apelacji w całości kosztami instancji odwoławczej należało obciążyć stronę powodową. Na zasądzone koszty złożyła się opłata od apelacji w kwocie 40 196 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5 400 zł, zgodnie z przepisami – obowiązującego w dacie wniesienia apelacji – rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490, ze zm.), a ściślej - § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.