

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Beata Waś

Sędzia SA Agata Zajac (spr.)

Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 marca 2016 r. sygn. akt XXV C 1733/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że wysokość opłaty rocznej ustala na kwotę 111 476,50 zł (sto jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt groszy), a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 14 stycznia 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona. Po orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego Spółdzielnia złożyła sprzeciw do sądu.

Pozwany (...) W. wniósł o ustalenie, że od 1 stycznia 2009 r. strony obowiązują opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 13 019m² dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...) w wysokości 130 023,08zł.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 29 kwietnia 2014 roku ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego (...) udziału w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) w wysokości obowiązującej 31 grudnia 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 28 lipca 2015 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że bez znaczenia dla sytuacji spółdzielni jest sytuacja prawna pozostałych współużytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości, nakazał sądowi pierwszej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, rozpoznać wnioski dowodowe pozwanego na okoliczność wartości nieruchomości w dacie wypowiedzenia oraz ustalenie udziału powoda w przedmiotowej nieruchomości gruntowej na datę wypowiedzenia.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) uiszczaną przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. począwszy od 01.01.2009 r. na 112 246 zł i zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 11 822,54 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5289,62 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. na 31 grudnia 2008 r. była użytkownikiem wieczystym w (...) części nieruchomości gruntowej położonej w W. w obrębie (...) przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 13019 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy (...) VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Pismem z 22 grudnia 2008 r. (znak (...)) Prezydent (...) W. wypowiedział spółdzielni z dniem 31 grudnia 2008 r. dotychczas obowiązującą wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. w obrębie (...) przy ul. (...). Jednocześnie zaoferował od 1 stycznia 2009 r. nową opłatę w wysokości 130.023,08 zł. Opłata wskazana w wypowiedzeniu została wyliczona na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Biegły sądowy ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na 31 grudnia 2008 roku na kwotę 15 453 553zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zostały spełnione przez pozwanego warunki formalne wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (określanej dalej jako u.g.n.).

Sąd Okręgowy uznał, że kwestia skuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spółdzielni w sytuacji istnienia innych współużytkowników została przesadzona przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku wydanego w niniejszej sprawie i tym stanowiskiem Sąd Okręgowy jest związany zgodnie z art.386 §6 k.p.c.

Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających sądowi na ustalenie na 31 grudnia 2008 roku innego jej udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, niż ten wskazany w wypowiedzeniu. Strona powodowa złożyła 3 z 62 stron księgi wieczystej, ale na ich podstawie nie jest możliwym przeliczenie udziału spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na 31 grudnia 2008 r.

Wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31.12.2008r. ustalił biegły, a opinia ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Opłatę tą ustala się według stawki procentowej od ceny określonej zgodnie z wartością nieruchomości (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 u.g.n.). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi, dla nieruchomości gruntowych niewymienionych w przepisach – 3 % ceny (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.).

Sąd Okręgowy ustalił wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przyjmując 1 % z wyżej wskazanej kwoty oraz udział spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego na datę 31 grudnia 2008 r. Wynikła ostatecznie z powyższych obliczeń wysokość, tj. kwota 112 246 zł, stanowi nową ustaloną przez sąd wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości należną od 1 stycznia 2009 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa nie wykazała poniesienia nakładów w rozumieniu art. 77 ust. 1 pkt 4 u.n.g., który przewiduje, że tylko i wyłącznie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej podlegają zaliczeniu na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste. Zgodnie natomiast z art. 143 u.n.g. przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Strona powodowa nie złożyła żadnego zestawienia ani nakładów ani poniesionych kosztów.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.100 k.p.c. rozliczając je proporcjonalnie do wyniku procesu i stwierdzając, że strona powodowa wygrała niniejszy proces w 14% zaś strona pozwana w 86%.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, podnosząc zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 58 § 1 k.c., tj. nieważność czynności prawnej wypowiedzenia opłaty, spowodowaną odniesieniem oświadczenia woli o wypowiedzeniu nie do całości przedmiotu, do którego takie oświadczenie może się odnosić, gdyż przysługujący Spółdzielni udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wynosił (...) i był wyższy, niż udział do którego odniesiono wypowiedzenie.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej nie doszła do skutku oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki tylko częściowo zasługuje na uwzględnienie.

W sprawie niniejszej spór między stronami koncentrował się na dwóch kwestiach: czy skuteczne jest wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane tylko w stosunku do jednego ze współużytkowników wieczystych i czy wypowiedzenie dokonane przez pozwaną obejmowało cały udział przysługujący powódce w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Kwestia skuteczności wypowiedzenia dokonanego w stosunku do jednego ze współużytkowników wieczystych została rozstrzygnięta wiążąco przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 lipca 2015 r. VI ACa 1255/14.

Sąd Apelacyjny wskazał, że z art. 78 ust. 1 u.g.n. nie wynika, aby konieczne było dokonanie wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jednocześnie wszystkim współużytkownikom wieczystym. Skoro każdego ze współużytkowników wieczystych łączy z właścicielem nieruchomości odrębny stosunek umowny, to wypowiedzenie wysokości opłaty może być dokonane każdemu współużytkownikowi osobno i nie wywołuje skutku wobec pozostałych. Nawet gdyby wypowiedzenie to objęło wszystkich współużytkowników, to w sytuacji gdyby tylko niektórzy złożyli wnioski o ustalenie, że wypowiedzenie było nieuzasadnione, to i tak wysokość opłaty przy takich samych udziałach w nieruchomości mogłaby się ostatecznie różnić, jeśli w postępowaniu przed SKO czy przed sądem ustalono by inną jej wysokość.

Skarżący nie podnosi zarzutów procesowych odnoszących się do dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, jednak rozpoznanie podniesionego zarzutu nieważności oświadczenia o wypowiedzeniu wymaga ustosunkowania się przez Sąd Apelacyjny do tych ustaleń.

Zasadnicze fakty objęte ustaleniami sądu I instancji nie są sporne i wynikają wprost z treści dołączonych do akt sprawy dokumentów, zatem Sąd Apelacyjny ustalenia te przyjmuje za własne, za wyjątkiem ustalenia dotyczącego wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego przysługującego powódce w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty.

W treści wypowiedzenia opłaty został wskazany udział wynoszący (...).

Na podstawie aktualnych wpisów w księdze wieczystej KW (...) Sąd Apelacyjny ustalił, że na dzień 31 grudnia 2008 r. udział przysługujący powódce w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wynosił (...), zaś wcześniej wpisany udział (...) wynikał z pomyłki polegającej na nieuwzględnieniu odłączenia jednego z lokali, co do którego została ustanowiona odrębna własność.

Zatem rzeczywiście przysługujący powódce udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości była na datę dokonania wypowiedzenia niż udział wskazany w oświadczeniu o wypowiedzeniu, zatem nie ma podstaw do uznania, że wypowiedzenie wysokości opłaty nie dotyczyło całego udziału przysługującego użytkownikowi wieczystemu.

W uchwale z dnia 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13 (OSNC 2014/11/113) Sąd Najwyższy wskazał, że w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.

Uwzględniając wysokość rzeczywiście przysługującego powódce udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i biorąc pod uwagę wartość nieruchomości ustaloną przez Sąd Okręgowy na podstawie niekwestionowanej opinii biegłego oraz przyjęty przez ten Sąd przelicznik procentowy, Sąd Apelacyjny ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2009 r. na kwotę 111 476,50 zł.

Odnosząc się do podnoszonej przez powódkę kwestii zaliczenia na poczet wysokości opłaty wartości dokonanych nakładów Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/12 (LEX nr 1314383), że zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie. Dlatego złożenie wniosku dopuszczalne jest do chwili prawomocnego określenia wysokości opłaty zaktualizowanej. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny częściowo uwzględnił apelację zmieniając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok co do rzeczywistej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś w pozostałym zakresie apelację jako bezzasadną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

Uznając, że powódka wygrała w postępowaniu apelacyjnym w niewielkim zakresie, na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny obciążył stronę powodową kosztami postępowania apelacyjnego, obejmującymi koszt wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, w całości.