

Sygn. akt I A Ca 394/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Zakładów (...) S.A. w B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa -(...)**

o ustalenie

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 22 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1683/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie V w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.500 (cztery tysiące pięćset) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.500 zł tytułem zwrotu części kosztów instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Powód Zakład (...) S.A. w B. wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w B. przy ulicy (...), dokonana wypowiedzeniem (...)z dnia 8 grudnia 2009 r. jest nieuzasadniona i domagał się ustalenia opłaty w jej dotychczasowej wysokości.

Skarb Państwa - (...)wniósł o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej za 2010 r. i lata następne, z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste jest uzasadnione.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2011 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku ustalił wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 16,5741 ha – od roku 2010 i na lata następne – w wysokości 201.468,76 zł i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego, Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2011 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Sąd Apelacyjny stwierdził, że będąca podstawą rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instalacji opinia biegłego sądowego M. A. jest niemiarodajna, zawiera istotne luki, jest nienależycie uzasadniona i nieweryfikowalna.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy, Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 r. ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...), składającej się z działek o numerach geodezyjnych: (...) obręb(...) oraz przy ul. (...) składających się z działek o numerach geodezyjnych: (...) obręb (...), o łącznej powierzchni 16,5741 ha, za rok 2010 i lata następne – w kwocie 393.182,69 zł; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; rozstrzygnął o kosztach procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Zakład (...) S.A. w B. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...), obręb (...) oraz przy ul. (...) składających się z działek o numerach geodezyjnych (...), obręb (...), o łącznej powierzchni 16,5741 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa. Poprzednio obowiązująca opłata za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości wynosiła 201.468,76 zł. (...) w dniu 8 grudnia 2009 r. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej przyjmując, że w związku z aktualizacją wartości nieruchomości, dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, wzrosła wartość nieruchomości. W konsekwencji opłatę roczną na 2010 r. i lata następne ustalono na 586.009,57 zł.

Powodowa spółka zaskarżyła decyzję zmieniającą, wnosząc odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B., które orzeczeniem z dnia 9 czerwca 2010 r. ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2010 r. i lata następne w dotychczasowej wysokości - 210.468,76 zł. W uzasadnieniu podało, że właściciel dokonując aktualizacji opłaty rocznej nie dysponował prawidłowo sporządzonym operatem szacunkowym, mogącym stanowić podstawę skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Oparło się przy tym na złożonej przez powoda opinii zespołu (...) Oddziału w B. z dnia 22 marca 2010 r. Sprzeciw od w/w orzeczenia wniósł Skarb Państwa - (...).

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. Powołując się na przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 j.t. z późn. zm.) wskazał, że podstawą do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest wartość nieruchomości gruntowej oraz stawka procentowa, określona różnie w zależności od celu, na jaki w użytkowanie wieczyste została przekazana nieruchomość. Celem ustalania wysokości opłaty rocznej za sporny grunt, dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości D. Z., która oszacowała łączną wartość rynkową wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie według stanu nieruchomości i cen na dzień 8 grudnia 2009 r., na kwotę 13.106.089,76 zł. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że biegła w sposób wszechstronny i fachowy ustosunkowała się do zarzutów stawianych przez stronę pozwaną i ostatecznie wartość nieruchomości ustalona przez biegłą nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Dlatego też, na podstawie tej opinii ustalił wysokość opłaty rocznej jako 3% wartości nieruchomości, czyli na kwotę 393.182,69 zł za rok 2010 i lata następne.

O kosztach procesu postanowił w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., przy czym nie uwzględnił wniosku powoda o rozliczenie w ramach kosztów procesu poniesionego przez niego wydatku w kwocie 9.000 zł na opinie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zaskarżając wyrok w całości zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

1. art. 77 ust. 3 ustawy gospodarce nieruchomościami przez błędne przyjęcie, że organ skutecznie wypowiedział wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mimo, że na dzień wypowiedzenia nie dysponował operatem szacunkowym, na podstawie którego mógłby przyjąć wzrost wartości nieruchomości,

2. art. 78 ust. 1 ustawy gospodarce nieruchomościami przez błędne przyjęcie, że:

- procedura aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego została skutecznie przeprowadzona, mimo, że zawarta w oświadczeniu o wypowiedzeniu informacja o aktualnej wartości nieruchomości została sporządzona pomimo braku operatu rzeczoznawcy majątkowego,
- procedura aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego została skutecznie zakończona w terminie do 31 grudnia 2009 r. mimo, że w tym terminie organ nie przeprowadził skutecznej i zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami procedury aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

3. art. 156 ust. 1 ustawy gospodarce nieruchomościami przez nieuwzględnienie tego, że w dniu doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wartości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, organ nie dysponował operatem szacunkowym pozwalającym ustalić wartość nieruchomości,

4. art. 157 ust. 1 ustawy gospodarce nieruchomościami przez nieuwzględnienie tego, że operaty sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. (1), zostały negatywnie ocenione przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

5. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędne przyjęcie, że organ skutecznie przeprowadził procedurę aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz, że możliwa jest konwalidacja wadliwego procesu ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego po upływie ustawowych terminów,

6. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku wszystkich istotnych okoliczności sprawy, a w szczególności zaniechanie dokonania analizy prawidłowości wszczętej przez organ procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

7. art. 100 kpc poprzez zaniechanie zasadzenia na rzecz powoda zwrotu kosztów opłaty poniesionej za sporządzenie przez (...) Stowarzyszenie (...) - w trybie art. 157 ugn - oceny operatów szacunkowych M. S. (1) wykonanych w postępowaniu administracyjnym mimo, że w ocenie Sądu pierwszej instancji powód wygrał sprawę w 50,1%, a udowodnienie - w formie prawem przewidzianej - że operaty zostały sporządzone nieprawidłowo jest możliwe wyłącznie poprzez dokonanie oceny prawidłowości operatów przez organizacje zawodową w trybie art. 157 ust. 1 ugn.

Powołując się na te zarzuty powód wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzuty powoda zasadniczo sprowadzały się do dwóch kwestii, które jego zdaniem stanowiły o bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie: po pierwsze, zamieszczonych w operatach biegłego rzeczoznawcy M. S. dat, późniejszych, niż data pisma wypowiadającego dotychczasową opłatę i po drugie, uzyskania przez powoda już w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym negatywnej oceny operatu szacunkowego tegoż rzeczoznawcy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Nie podlega wątpliwości, że pismo z 8 grudnia 2009 r., którym dokonano wypowiedzenia dotychczasowej opłaty zawierało wszystkie istotne, z punktu widzenia art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn) elementy przesądzające o skuteczności wypowiedzenia, w tym także informację o wartości nieruchomości, z wyszczególnieniem wartości

poszczególnych działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości zgodną z ich wartościami wynikającymi z dołączonych do akt operatów szacunkowych rzeczoznawcy M. S. oraz informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym (k. 59). W tej sytuacji, znajdujących się w operatach dat „11 grudnia 2009 r.” nie można – w ocenie Sądu Apelacyjnego – traktować inaczej, niż w kategoriach oczywistej omyłki pisarskiej rzeczoznawcy wynikającej z jego niedostatecznej staranności, z uwagi na co nie można też zgodzić się z twierdzeniem powoda, że na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty tj. 8 grudnia 2009 r. pozwany nie znał wartości nieruchomości z tego względu, że operaty szacunkowe zostały sporządzone później. Istotne jest bowiem, co należy podkreślić raz jeszcze, że w piśmie pozwanego z 8 grudnia 2009 r. zostały wskazane wartości nieruchomości zgodne z wartościami wynikającymi z dołączonych do akt operatów szacunkowych rzeczoznawcy M. S., oznaczonymi datą 11 grudnia 2009 r. Należy też zwrócić uwagę, że twierdzenie powoda zawarte w apelacji, jakoby bezspornym w sprawie było, że w dniu 10 grudnia 2009 r. tj. w dniu doręczenia mu wypowiedzenia, użytkownik wieczysty udał się do Urzędu Miejskiego, aby zapoznać się z treścią operatów szacunkowych i „operatów nie było jednak w aktach” nie polega na prawdzie, gdyż jest to nowa okoliczność, na którą powód we wcześniejszym postępowaniu, także we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który zastępuje pozew (k. 56 i nast.) nie powoływał się, odwołując się tylko do porównania daty wypowiedzenia i dat uwidocznionych w operatach. Nie była to więc okoliczność bezsporna, ani nawet wynikająca z materiału procesowego zebranego przed wydaniem zaskarżonego wyroku. Jako zgłoszona po raz pierwszy w apelacji charakteryzuje się dużym stopniem ogólności (nie wskazano personaliów osoby, która rzekomo miała udać się do siedziby Urzędu Miejskiego ani okoliczności w jakich doszło do stwierdzenia braku operatów) i nie została poparta dowodami podczas, gdy pozwany w odpowiedzi na apelację odnosząc się do niej powołał się na wniosek powoda z 7 stycznia 2010 r. o udostępnienie kserokopii operatów bez jakichkolwiek wzmianek o tym, że operaty nie były dostępne (k. 526) oraz pismo rzeczoznawcy M. S. z 22 lutego 2010 r., które m.in. wyjaśnia kwestię daty złożenia operatów i przyczynę znajdowania się w nich dat nieodpowiadających dacie ich złożenia (k. 527).

Nadto, powód błędnie interpretuje skutki negatywnej oceny operatów szacunkowych rzeczoznawcy M. S. wyrażonej przez Komisję Opiniodawczo – Rozjemczą (...) Oddział w B. w opiniach z 22 marca 2010 r. Należy zwrócić uwagę, że opinie te zostały opracowane na zlecenie powoda z 12 stycznia 2010 r., co wynika z ich treści (por. k. 115), zatem po wejściu w życie przepisu art. 157 ust. 1a, zgodnie z którym operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Przepis ten, dodany ustawą z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009/206/1590) usunął jakiegokolwiek wątpliwości co do możliwych skutków negatywnej opinii i czyni bezzasadnymi twierdzenia powoda, chociaż w ocenie Sądu Apelacyjnego i przed jego wprowadzeniem zasadnym było przyjmowanie, że negatywna ocena organizacji rzeczoznawców majątkowych miała znaczenie – z chwilą jej wydania – dla oceny mocy dowodowej operatu, nie dając podstaw do wywodzenia prawnej bezskuteczności czynności, do której podjęcia niezbędne było opracowanie operatu. Wobec braku podstaw prawnych niemożliwym jest przyjęcie, że oceniony operat, z chwilą wydania negatywnej opinii, powinien być z mocą wsteczną traktowany jako nieistniejący, a w konsekwencji wypowiedzenie dotychczasowej opłaty skonstruowane w oparciu o ten operat, jako bezskuteczne prawnie. Bezzasadnie zatem, powód usiłuje powiązać taki skutek z negatywną oceną operatów przez Komisję Opiniodawczo – Rozjemczą (...) Stowarzyszenia (...) i formułuje zarzut bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości w dniu 8 grudnia 2009 r. Negatywna ocena operatów rzeczoznawcy M. S. miała tymczasem tylko to znaczenie, że zaktualizował się wyrażony w przepisie art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek pozwanego wykazania, że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty. Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przesłanką do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i jej aktualizacji jest zmiana wartości nieruchomości na dzień aktualizacji. Skoro zatem operaty rzeczoznawcy M. S. utraciły z chwilą wydania negatywnej oceny charakter opinii o wartości nieruchomości konieczne stało się określenie prawidłowo wartości nieruchomości za pomocą nowych dowodów, przy czym nastąpić to mogło jedynie w oparciu o opinię – operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego (art. 77 ust. 1 i 3 w zw. z art. 156 ust. 1 ugn).

W toku postępowania sądowego przeprowadzono dowód z opinii rzeczoznawców majątkowych i jako mający wystarczającą moc dowodową został oceniony operat rzeczoznawcy D. Z., w oparciu o który zostało wydane zaskarżone

orzeczenie Sądu pierwszej instancji. Powód ostatecznie nie zgłaszał zastrzeżeń do tego operatu przed Sądem pierwszej instancji, nie sformułował ich także w apelacji, ani nie zakwestionował prawidłowości oceny materiału dowodowego w tym zakresie, koncentrując się na wykazywaniu jej wadliwości w zakresie odnoszącym się do procedury przeprowadzonej przez organ dokonujący wypowiedzenia opłaty. Sąd Apelacyjny dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego we własnym zakresie nie znalazł dostatecznych podstaw do zakwestionowania jego mocy dowodowej. Z omawianego operatu wynika, że na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty tj. 8 grudnia 2009 r. wartość nieruchomości oddanych powodowi w wieczyste użytkowanie wynosiła łącznie 13.106.089,76 zł. Należy zatem uznać, że została spełniona zasadnicza przesłanka aktualizacji opłaty w postaci zmiany wartości nieruchomości – w tym przypadku znacznego wzrostu tej wartości, chociaż pozwany nie zdołał skutecznie wykazać, że wzrost wartości nieruchomości nastąpił w takim zakresie, w jakim wynikało to z operatów rzeczoznawcy M. S., którymi posługiwał się wypowiadając dotychczasowe stawki.

Należy podkreślić, że celem postępowania sądowego było rozpoznanie sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym we wniosku użytkownika wieczystego, przy czym przedmiot sporu wyznaczał przepis art. 78 ust. 2 ugn. Wynik sądowego postępowania potwierdził, co do zasady, zasadność aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie i istnienie podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty w dacie jego dokonania. W takim stanie rzeczy, powód nie może skutecznie przeciwstawić się jej aktualizacji do wysokości określonej zaskarżonym orzeczeniem.

Wprawdzie zatem w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy istotnie nie odniósł się wprost do kwestii skuteczności wypowiedzenia pod kątem zarzutów formułowanych przez powoda nie mniej brak ten, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie miał ostatecznie wpływu na treść orzeczenia. Sąd Okręgowy nie naruszył też wskazanych w środku odwoławczym przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Za uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał natomiast zarzut powoda odnoszący się do nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji przy orzekaniu o kosztach procesu wydatków na opinie sporządzone przez Komisję Opiniodawczą – Rozjemczą (...) Oddział w B.. Wysokość tej opłaty i fakt jej poniesienia przez powoda znajdowały dostateczne potwierdzenie w dołączonym do akt rachunku (k. 109). Przy orzekaniu o kosztach procesu obowiązuje zasada, że można domagać się zwrotu kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 kpc). W postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, które aczkolwiek nie jest częścią postępowania sądowego, to jednak musi poprzedzać postępowanie sądowe powód – zgodnie z przepisem art. 157 ust. 1 ugn – mógł skutecznie podważyć moc dowodową operatów rzeczoznawcy M. S. jedynie uzyskując negatywną opinię organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Uznanie wniosku wieczystego użytkownika za zasadny – na podstawie art. 79 ust. 6 ugn – dawało mu prawo do żądania przyznania zwrotu kosztów od właściwego organu. Także w tym wypadku, w orzeczeniu z 9 czerwca 2010 r. przyznano wieczystemu użytkownikowi zwrot kosztów postępowania w wysokości opłaty poniesionej za opracowanie opinii. Problem w tym, że na skutek wniesienia sprzeciwu, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego traci moc (art. 80 ust. 3 ugn). W tej sytuacji Sąd rozpoznający sprawę na skutek sprzeciwu powinien uwzględnić przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania także wydatki poniesione w postępowaniu toczącym się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Wydatek ten musi być zaliczony do kosztów sądowych, których poniesienie było niezbędne do celowego dochodzenia praw (art. 98 § 1 i 2 kpc). Za takim rozwiązaniem przemawia również uregulowanie art. 80 ust. 4 ugn, który dopuszcza możliwość wniesienia sprzeciwu dotyczącego wyłącznie kosztów postępowania, do którego rozpoznania jest właściwy także sąd, a pośrednio rozwiązanie przyjęte w art. 186 § 2 k.p.c., skoro postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w pewnym stopniu ma charakter próby ugodowej (art. 79 ust. 3 ugn).

Kierując się tymi względami i biorąc pod uwagę, że innych zarzutów do orzeczenia o kosztach procesu skarżący nie sformułował, a sprawę wygrał w około 1/2 części, na mocy art. 386 § 1 kpc zmieniono zaskarżony wyrok w pkt. V poprzez zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 4.500 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, czyli 1/2 wydatków na opinie, o których mowa w art. 157 ust. 1 ugn.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

Orzekając o kosztach instancji odwoławczej na podstawie art. 100 kpc Sąd Apelacyjny uznał, że w sytuacji nietrafności zarzutów apelacyjnych odnoszących się do istoty wyroku i uznania za uzasadniony jedynie zarzutu naruszenia art. 100 kpc, skutkującego korektą orzeczenia o kosztach procesu w pierwszej instancji zasadnym jest zasądzenie na rzecz pozwanego części kosztów procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego pomniejszonych o kwotę 200 zł.