

Sygn. akt I ACa 681/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Suter
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski (spr.) SO del. Alicja Dubij
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **w W. (...) w K. (poprzednio (...)w W. (...) w R.)**

przeciwko(...) **w O.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 26 kwietnia 2017 r. sygn. akt I C 105/17

I. Oddala apelacje;

II. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 12.529,45 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt I ACa 681/17

UZASADNIENIE

Powód (...)w W. (obecnie (...) w W.) w dwóch osobnych pozwach wniósł o zasądzenie od (...)w O. odpowiednio kwot 716.340,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (sygn. akt I C 105/17) i 191.206,32 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (sygn. akt I C 126/17). Podał, że dochodzone pozwami kwoty stanowią brakującą część należnych jej opłat z tytułu sprzedaży praw użytkowania wieczystego nieruchomości. Wskazał, że pozwany uścił opłaty w wysokości 50% ceny uzyskanej ze sprzedaży praw użytkowania wieczystego, choć zgodnie z art. 17b ust. 5 ustawy z dnia 19 października

1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r., poz. 1491), opłata powinna wynieść 50% wartości nieruchomości. Oba pozwy miały tożsamą podstawę faktyczną i prawną, lecz dotyczyły innych nieruchomości (sprawa I C 105/17 – działek nr (...), zaś sprawa I C 126/17 – działek nr (...)).

Pozwany (...) w O. wniósł o oddalenie powództw, twierdząc że uiszczył opłatę w prawidłowej wysokości.

Zarządzeniem z dnia 20 kwietnia 2017 r. obie sprawy połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą wcześniejszą (I C 126/17).

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2017 r. oddalił oba powództwa oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 16.214 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w obu połączonych sprawach.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Działka nr (...), położona w Z., została przekazana do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) z dnia 30 grudnia 1997 r., działka nr (...) – decyzją z 25 marca 1998 r., a działka nr (...) – decyzją z 16 kwietnia 1998 r. Prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) nabył z mocy prawa Instytut (...) w O. – co stwierdzono decyzją Wojewody (...) z dnia 1 lipca 1998 r.

Decyzją Burmistrza Z. z dnia 27 grudnia 2013 r. działka nr (...) uległa podziałowi na działki o numerach (...), zaś z działki nr (...) wydzielone zostały: (...)

Umową z dnia 23 grudnia 2014 r. (...) zbył W. P. prawo użytkowania wieczystego działek nr: (...) (łącznie 9,1078 ha) za ceny: 3.021.010 zł, 139.000 zł i 4.990 zł (łącznie 3.165.000 zł) – pod warunkiem, że Gmina Z. nie wykona ustawowego prawa pierwokupu przysługującego jej w stosunku do użytkowania wieczystego z mocy art. 106 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. W umowie wartość własności nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na łączną kwotę 4.142.408,57 zł.

W piśmie z dnia 1 kwietnia 2016 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wyjaśniła Instytutowi, że należna jej opłata za zbycie nieruchomości winna wynieść 2.071.204,29 zł (50% x 4.142.408,57 zł). Przelewem z dnia 26 kwietnia 2016 r. Instytutu uiszczył na rzecz powódki kwotę 477.540,68 zł z odsetkami za opóźnienie. Kwotę tę powód zaliczył na poczet należnej opłaty i w dniu 11 lipca 2016 r. wezwał pozwanego do dopłaty kwoty 651.322,61 zł wraz z należnymi odsetkami (łącznie 694.926,74 zł).

Działka nr (...), położona w Z., została przekazana do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) z dnia 20 grudnia 1997 r. Prawo jej użytkowania wieczystego nabył z mocy prawa pozwany Instytut, co stwierdzono decyzją Wojewody (...) z dnia 1 lipca 1998 r. Decyzją Burmistrza Z. z dnia 16 grudnia 2013 r. została ona podzielona na działki o numerach (...) (łączna powierzchnia 1,8901 ha).

Umową z dnia 10 grudnia 2014 r. pozwany zbył (...) sp. z o.o. w R. prawo użytkowania wieczystego tych działek za cenę 1.050.000 zł brutto (853.658,54 zł netto) pod warunkiem, że Gmina Z. nie wykona ustawowego prawa pierwokupu przysługującego jej w stosunku do użytkowania wieczystego. Na potrzeby umowy wartość prawa użytkowania wieczystego została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwoty: 11.687,47 zł – działka nr(...) – działka nr(...) – działka nr (...) – działka nr (...), tj. łącznie 666.103,51 zł. W ramach tego operatu wartość prawa własności przedmiotowych działek została oszacowana na łączną kwotę 998.941,81 zł. Oświadczeniem z dnia 5 stycznia 2015 r. Gmina Z. wykonała prawo pierwokupu w stosunku do prawa wieczystego użytkowania wspomnianych działek.

Pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. powód wezwał Instytut do wyjaśnienia, czy uiszczył wymaganą opłatę od zbycia prawa użytkowania wieczystego. W dniu 29 lutego 2016 r. pozwany uiszczył opłatę w kwocie 333.051,84 zł. Powód zaliczył tę kwotę na poczet opłaty, której wysokość ustalił na 499.470,91 zł (50% wartości prawa własności wyliczonej operatem). W wyniku dalszej korespondencji w dniach 22 i 28 kwietnia 2016 r. pozwany uiszczył dodatkowo 29.385,59 zł. W dniu 1 kwietnia 2016 r. powód wezwał Instytut do dopłaty kwoty 166.419,07 zł wraz z należnymi odsetkami.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że oba powództwa nie zasługiwały na uwzględnienie.

Powołując się na treść art. 17b ust. 5 w zw. z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonywania przedmiotowych czynności prawnych) wskazał, że w sprawie było bezsporne, iż wobec zbycia prawa użytkowania wieczystego ustanowionego z mocy prawa, pozwany(...), zobowiązany był w terminie 14 dni od daty zbycia lub od daty wykonania przez Gminę Z. prawa pierwokupu, do uiszczenia na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych opłatę w wysokości 50% wartości nieruchomości, której dotyczyło sprzedawane prawo wieczystego użytkowania.

Sąd dokonując wykładni przytoczonych przepisów, uznał że podstawą ustalenia opłaty winna być wartość nieruchomości rozumiana jako wartość ustanowionego na niej prawa użytkowania wieczystego aktualna na datę zbycia tego prawa. Sporna opłata została bowiem przewidziana na wypadek zbycia prawa użytkowania wieczystego i uzależniona od wartości o tyle obiektywnej, że niezależnej od woli stron umowy sprzedaży. Nadto wprowadzono ją na wypadek zbycia użytkowania wieczystego przed upływem okresu, na który to prawo ustanowiono, co oznacza, że podmiot, na rzecz którego ustanowiono użytkowanie z mocy prawa i bez żadnego dodatkowego wynagrodzenia poza opłatą roczną, przestaje korzystać z przyznanego mu uprawnienia. Celem omawianej regulacji miała być zatem swoista rekompensata dla Skarbu Państwa za to, że podmiot ten, rezygnując wcześniej niż to zakładano z uzyskanego w ten sposób prawa, jednocześnie odnosi korzyść z tytułu ceny sprzedaży tego prawa, które nabył faktycznie bezpłatnie (poza opłatą roczną). Dlatego też im dłużej zbywca korzysta z prawa zgodnie z intencją Skarbu Państwa, tym niższa powinna być opłata za zbycie prawa przed upływem okresu, na który je ustanowiono.

Zdaniem Sądu I instancji, w takiej sytuacji do określania wartości rynkowej nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego zastosowanie powinien mieć przepis § 29 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), który pozwala na uwzględnienie m.in. niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Podkreślił przy tym, że wartość prawa użytkowania wieczystego z upływem czasu co do zasady maleje, zaś wartość prawa własności nie jest w żaden sposób zależna od samego upływu czasu, gdyż prawo to nie jest ograniczone czasowo w przeciwieństwie do wieczystego użytkowania.

Zważywszy, że od wartości ustalonej w ten sposób pozwany uiszczył należną opłatę, Sąd uznał, że dalej idące żądanie pozwu nie mogło zostać uwzględnione. O kosztach procesu postanowił w myśl art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 17b ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez błędne przyjęcie, że użyty w tym przepisie zwrot „wartość nieruchomości” winien być rozumiany jako wartość ustanowionego na niej prawa użytkowania wieczystego aktualnego na datę zbycia tego prawa;

- art. 17b ust. 5 w zw. z art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne ustalenie opłaty jako 50% wartości prawa użytkowania wieczystego, a nie wartości prawa własności nieruchomości, czy też ceny uzyskanej przez użytkownika wieczystego z tytułu zbycia przysługującego mu prawa.

Wnosiła o zmianę wyroku przez uwzględnienie obu powództw w całości, albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że na obecnym etapie postępowania bezsporne były ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. Ustalenia te zostały dokonane przede wszystkim o dokumenty, których mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron. Stąd też również Sąd Apelacyjny przyjmuje poczynione w sprawie ustalenia faktyczne za własne, co zwalnia z potrzeby ponownego ich przytaczania.

W postępowaniu odwoławczym spór w zasadzie sprowadzał się do wykładni zastosowanych przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, a w szczególności ustalenia, czy wysokość opłaty, na podstawie art. 17b ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zmianami) obowiązany jest uiszczyć zbywca prawa użytkowania wieczystego ustanowionego z mocy prawa, winna być ustalona jako wartość prawa własności tej nieruchomości, czy jako wartość zbytego prawa użytkowania wieczystego.

Treść tego przepisu nie udziela jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie, poprzestając na wskazaniu, że wartość nieruchomości, mająca być podstawą opłaty, winna być ustalona według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przepis stanowi podstawową regulację dotyczącą ustalania ceny sprzedawanej nieruchomości. Zasadą jest, że cena ta nie może zostać ustalona w wysokości niższej niż jej wartość rynkowa. W zakresie sposobu ustalania wartości rynkowej nieruchomości ustawodawca odsyła do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zaznaczyć jednak należy, że ustawodawca nie wskazuje jednocześnie, o jakim rodzaju wartości nieruchomości mowa.

W tym kontekście art. 150 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyróżnia: wartość rynkową, odtworzeniową, katastralną oraz inne rodzaje wartości przewidziane w odrębnych przepisach. Ze względu na to, iż wartość, o której mowa w niniejszej sprawie ma stanowić podstawę do ustalenia ceny nieruchomości, należy przyjąć, że intencją ustawodawcy było, aby regulacja ta odnosiła się do wartości rynkowej nieruchomości.

Ponadto ustawa ta przewiduje różne cele dokonywanej wyceny. Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Przez to ostatnie pojęcie należy przy tym rozumieć: ustanowienie, obciążenie, przeniesienie lub zniesienie prawa do nieruchomości, w szczególności prawa własności (vide: S. Klaus "Leksykon rzeczoznawcy majątkowego", Warszawa 1998, s. 167). Określenia wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, przy czym z treści art. 4 pkt 6a ustawy wynika, że przez „określenie wartości nieruchomości” należy rozumieć określenie wartości nieruchomości nie tylko jako przedmiotu prawa własności, ale także innych praw do nieruchomości (w tym także użytkowania wieczystego). Także z treści art. 154 ust. 1 ustawy wynika, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny nieruchomości musi uwzględniać m.in. cel wyceny. Sam bowiem ustawodawca uzależnia w ww. przepisie wybór przez biegłego poszczególnych podejść, metod i technik wyceny od okoliczności, które odgrywają pierwszoplanową rolę przy doborze tych czynników, tj. od celu sporządzenia wyceny i sposobu jej wykorzystania.

W art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarta została delegacja dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia wykonawczego, które ma określać rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając m.in. sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów (art. 159 pkt 2 ustawy), jako przedmiotu różnych praw (art. 159 pkt 3 ustawy), jak ich rodzaju i przeznaczenia (art. 159 pkt 4 ustawy). Tym aktem prawnym jest aktualnie obowiązujące rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109, ze zm.). Rozporządzenie to w rozdziale 3 w § 29 ust. 1 zawiera regulację, z której wynika, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Cytowany przepis rozporządzenia określa

więc metodykę postępowania przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i tą metodyką należy się kierować.

Oznacza to więc, że wolą ustawodawcy było, aby proces wyceny (ustalania wartości) nieruchomości, w tym także na potrzeby ustalania opłaty o której mowa w art. 17b ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, każdorazowo uwzględniał także rodzaj prawa przysługującego do danej nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, a zatem taka, którą skłonny będzie zapłacić jej nabywca. Nie ma zaś wątpliwości, że cena za przedmiotowe nieruchomości była w pewnym stopniu limitowana uprawnieniami płynącymi z użytkowania wieczystego, które są bez wątpienia węższe niż przysługujące właścicielowi nieruchomości. Cechą różniącą użytkowanie wieczyste od prawa własności jest przede wszystkim jego czasowy charakter. Użytkowanie wieczyste co do zasady wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nadto użytkowanie, w odróżnieniu od prawa własności, jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu lub jego zagospodarowania, w szczególności przez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.).

W związku z tym, Sąd Apelacyjny uznał, że nie znajduje dostatecznego uzasadnienia eksponowana przez powoda teza, że wysokość spornej opłaty, którą obowiązany jest uiścić zbywca prawa użytkowania wieczystego, winna być ustalona jako wartość prawa własności tej nieruchomości. Koncepcja ta w dużej mierze oparta była o założenie, że kodeksowe pojęcie „nieruchomości” jest ściśle związane z prawem własności części powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot tego prawa (art. 46 § 1 k.c.), co oznacza że pod pojęciem nieruchomości należy rozumieć kategorię rzeczy, a nie jako określonych praw do niej. Takiej definicji przeczy zarówno orzecznictwo Sądu Najwyższego (por. m.in. uchwała z dnia 16 maja 2017 r., III CZP 101/16), jak i również treść ustawy o gospodarce nieruchomościami, która definiuje pojęcie „wartości nieruchomości” nie wyłącznie jako przedmiotu prawa własności, ale także innych praw do nieruchomości. Co więcej ustawa ta wprost wskazuje, że jednym z kryteriów wyceny nieruchomości jest także rodzaj przysługującego do niej prawa. Na końcu należy stwierdzić, że za trafnością stanowiska pozwanego przemawia także treść uzasadnienia projektu ustawy o zmianie w/w art. 17b ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, w którym wskazano wyłącznie na prawo użytkowania wieczystego, będącego przedmiotem sprzedaży (druk sejmowy nr (...) z dnia 26 lutego 2010 r.). Koresponduje to z brzmieniem tego przepisu.

Z tych też względów, Sąd Apelacyjny nie dopatrył się w orzeczeniu Sądu pierwszej instancji zarzucanych w apelacji naruszeń prawa materialnego. Stąd też na mocy art. 385 k.c. oddalił apelację powódki.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowił zaś zgodnie z art. 98 §1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 8) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

(...)