

Sygn. akt V ACa 387/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maria Sokołowska
Sędziowie:	SA Jacek Grela (spr.) SO del. Urszula Malak
Protokolant:	stażysta Aleksandra Ćwiek

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Galerii (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...)

o ukształtowanie prawa

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 26 lipca 2011 r. sygn. akt I C 183/08

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 387/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie z powództwa Galerii (...) spółki ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez (...) ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, objętych prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...) księgą wieczystą nr (...), położonych w T. przy ul. (...), będących w użytkowaniu wieczystym powódki, dokonana w piśmie z dnia 22 listopada 2006 r. jest nieuzasadniona.

Według ustaleń Sądu Okręgowego powódka wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego (...) w T. z dnia 27 września 2007 r., ustalającego wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych gruntów w kwocie 695.340 złotych. W orzeczeniu tym nie zostały uwzględnione zarzuty powódki dotyczące wartości nieruchomości

wyliczonej przez pozwanego oraz dotyczące braku zaliczenia poczynionych przez powódkę nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. W postępowaniu sądowym powódka domagała się ostatecznie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego pismem z dnia 22 listopada 2006 r. jest nieuzasadniona, bo powódka poniosła nakłady w wysokości 11.193.474,71 złotych, a pozwany powinien był zaliczyć je na poczet opłaty rocznej zgodnie z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. dalej jako u.g.n.). Wymieniona nieruchomość o łącznej powierzchni 71,262 m², stanowiąca własność Skarbu Państwa, została oddana w użytkowanie wieczyste spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. na okres 99 lat, tj. do dnia 28 grudnia 2089 r., w celu wybudowania Centrum Handlowo - Usługowego. Opłata roczna z tego tytułu została ustalona na kwotę 54.964 złotych. W umowie z dnia 2 grudnia 2004 r. te same strony ustaliły zakres współpracy i świadczeń dotyczących przebudowy i remontu układu drogowego ul. (...) wraz z powiązaniem komunikacyjnym do Centrum Handlowo - Usługowego. Strony ustaliły między innymi przebudowę oraz remont określonych ulic i skrzyżowań. Spółka (...) umową z dnia 20 stycznia 2005 r. przeniosła na rzecz powódki prawo użytkowania wieczystego gruntów i prawo własności położonych na nich nieruchomości w postaci budynków i budowli wraz z rozpoczętą inwestycją. Pismem z dnia 22 listopada 2006 r. (...) T. wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej w 2005 r. 58.966 złotych i zaproponował przyjęcie opłaty w wysokości 848.314,80 złotych poczynając od dnia 1 stycznia 2007 r. w związku ze wzrostem wartości gruntów do kwoty 23.178.000 złotych wynikającej z operatu szacunkowego biegłego A. L..

Ponieważ Samorządowe (...) ustaliło opłatę roczną w wysokości 695.340 złotych bez uwzględnienia nakładów na gruncie, Galeria (...) wystąpiła z pozwem do Sądu Okręgowego w (...). Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego Sąd ten ustalił, że wartość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 20.331.000 złotych jak również, że powódka poniosła nakłady na budowę kolektora deszczowego na ul. (...), zasilania kablowego ul. (...), przebudowę sieci ciepłowniczej na ul. (...), wybudowanie sygnalizatorów na skrzyżowaniu ulic (...) i skrzyżowaniu ulic (...), przebudowę ulicy (...) oraz remont ul. (...) w łącznej wysokości 11.193.474,71 złotych. Sąd okręgowy uznał, za wadliwą opinię - operat przygotowany przez biegłego A. L.. Uwzględnił nakłady poczynione na gruncie według ustalonej przez biegłego wartości. Ponieważ wartość nakładów znacznie przekraczała różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną, Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty było nieuzasadnione i uwzględnił powództwo na podstawie art. 77 ust. 1, 3 i 4 u.g.n.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. uwzględniając apelację pozwanego zmienił wyrok Sądu Okręgowego w (...) i ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów położonych w T. przy ulicach (...) będących w użytkowaniu wieczystym Galerii (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...), dokonana przez pozwanego w piśmie z dnia 22 listopada 2006 r. jest uzasadniona w wysokości 609.930 złotych od dnia 1 stycznia 2007 r.

Według Sądu Apelacyjnego miarodajna dla ustalenia wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym powódki jest opinia biegłego sporządzona na zlecenie sądu. Według biegłej E. B. wartość gruntów wynosi 20.331.000 złotych, a wobec tego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 609.930 złotych, co stanowi 3% wartości gruntów. Jednocześnie Sąd Apelacyjny podkreślił, że jeśli wyliczenie wartości gruntów stanowiących podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty jest wadliwe, w postępowaniu sądowym wywołanym wniesieniem przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego jest możliwe ustalenie prawidłowej wartości gruntu i związanej z nią prawidłowej wysokości opłaty rocznej. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko wnoszącego apelację pozwanego, co do bezpodstawności zaliczenia przez Sąd Okręgowy nakładów w wysokości 11.193.474,71 na poczet wzrostu opłaty rocznej. Uznał, że Sąd pierwszej instancji bezkrytycznie przyjął tę wielkość, nie weryfikując opinii biegłej. Poza tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma dostatecznych dowodów, jakie nakłady rzeczowe powódka poniosła, na jakie nieruchomości, jaka jest ich wartość, czy powódka jest uprawniona do zaliczenia nakładów poniesionych przez jej poprzednika (Spółkę (...)). Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powódce (art. 6 k.c.). Dlatego Sąd Apelacyjny przyjął, że powódka nie wykazała, że poniosła w jakiegokolwiek wysokości nakłady, o których jest mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. i dlatego nie było podstaw do ich zaliczenia. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na wątpliwości związane z wykładnią tej normy prawnej, zwłaszcza co do użytego w nim określenia „budowa”.

Jednak wobec braku wykazania przez powódkę rodzaju, rozmiaru i wartości nakładów uznał, że wyjaśnienie tych wątpliwości nie jest konieczne dla merytorycznego rozstrzygnięcia.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego.

W wyniku jej rozpatrzenia, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 lutego 2013 r., zapadłym pod sygn. akt IV CSK (...), uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (k. 573-577 akt).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy podniósł przede wszystkim, że Sąd drugiej instancji naruszył dyspozycję art. 382 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Nie wyjaśnił bowiem dlaczego te same dowody, które Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie pozwalały na przyjęcie podobnych ocen i wniosków przez Sąd odwoławczy.

Sąd Najwyższy dokonał również wykładni prawa, w obrębie szeregu zagadnień, związanych z problematyką ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Zajęte przez Sąd Najwyższy stanowisko, zostanie wykorzystane w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się w części uzasadniona.

Otóż, apelacja pozwanego okazała się zasadna na tyle, że podniesione w niej zarzuty, stanowiły skuteczną podstawę uchylecia zaskarżonego wyroku, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, w rozumieniu dyspozycji art. 386 § 4 k.p.c.

Przypomnieć bowiem należy, że Sąd pierwszej instancji ustalił, że aktualizacja dokonana przez pozwanego, pismem z dnia 22 listopada 2006 r., była nieuzasadniona (k. 403 akt).

Sąd a quo uznał, że proponowana wysokość opłaty rocznej nie była oparta o prawidłowy operat szacunkowy, a nadto, uzasadniony wniosek o rozliczenie nakładów, zgłoszony w odpowiednim czasie, nie został uwzględniony.

Innymi słowy, Sąd meriti wyszedł z założenia, że wadliwości fazy administracyjnego postępowania aktualizacyjnego skutkowały tym, że przedmiotowa aktualizacja okazała się nieuzasadniona.

Otóż, z postawioną tezą nie można się zgodzić. W fazie sądowego postępowania rozpoznawczego, Sąd orzekający nie jest związany, ani wynikiem fazy postępowania administracyjnego, ani też zebrany w tej fazie materiałem dowodowym. Sąd powinien ustalić właściwą opłatę roczną, jeżeli okoliczności faktyczne dają po temu podstawę, przeprowadzając stosowne postępowanie dowodowe. W związku z tym, uznając aktualizację opłaty rocznej za nieuzasadnioną w związku ze stwierdzonymi wadliwościami fazy postępowania administracyjnego, Sąd pierwszej instancji uchylił się od rozpoznania istoty sprawy.

Tzw. postępowanie aktualizacyjne rządzi się kilkoma swoistymi regułami. Niektóre z nich wprost wynikają z przepisów prawa, inne wymagały odpowiedniej wykładni ze strony Sądu Najwyższego.

W celu właściwego procedowania w ramach postępowania aktualizacyjnego, warto usystematyzować powyższą problematykę.

Postępowanie aktualizacyjne zostało uregulowane w przepisach art. 77-80 u.g.n., gdy aktualizacji domaga się właściwy organ.

Postępowanie aktualizacyjne obejmuje fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Przepis art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n., określający rozkład ciężaru dowodu, jest przepisem o charakterze materialno-prawnym i określa rozkład ciężaru dowodu w całym postępowaniu aktualizacyjnym, a więc obejmującym

obie powyższe fazy (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 427/10, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 1111023).

Oczywiście, powyższe wskazanie dotyczy ciężaru dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty. Tym samym, np. ciężar dowodu poniesienia danych nakładów, obciąża wieczystego użytkownika, zgodnie z regułą zawartą w art. 6 k.c.

W myśl art. 80 ust. 3 u.g.n. w razie wniesienia sprzeciwu (od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości), w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 u.g.n. wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, (a więc wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wniesiony do właściwego kolegium), zastępuje pozew.

Pomimo istniejących rozbieżności, w większości, przyjmuje się przekonywująco, że powództwo rozpoznawane na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a nie powództwa o ustalenie, w rozumieniu art. 189 k.p.c. (por. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 576v akt).

W rezultacie w sprawie zapada wyrok o konstytutywnym charakterze.

Oznacza to, że uznając, iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala, jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala. Przyjęcie odmiennego stanowiska, prowadziłyby do niezamierzonych następstw. Jeśli bowiem sąd w sentencji stwierdziłby jedynie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, to przecież konieczne byłoby nowe ustalenie opłaty rocznej, skoro dotychczasowa opłata została wypowiedziana. Z tego też względu w takiej sytuacji sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości. Podobne następstwo wynikałoby w razie ustalenia, że podwyższenie opłaty uzasadnione jest w mniejszej wysokości, niż to zaoferowano w wypowiedzeniu. Takie zresztą ustalenie, bez określenia konkretnej wysokości opłaty, podważałoby sensowność orzeczenia. Nie jest też dopuszczalne różnicowanie kognicji sądu co do ustalenia konkretnej wysokości opłaty rocznej w zależności od tego, czy w sprawie chodzi o podwyższenie, czy też o obniżenie opłaty (por. wyrok SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, opublikowany w OSNC 2004 z. 11 poz. 55).

Wprawdzie, przytoczone orzeczenie zapadło pod rządem ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jednakże ze względu na zbieżność przepisów tej ustawy, dotyczących analizowanej kwestii, z odpowiednimi uregulowaniami u.g.n., zajęte powyżej stanowisko zachowało aktualność, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy chociażby w wyroku z dnia z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 60/11, niepublikowanym, zamieszczonym w LEX nr 1110994.

Zaliczenie nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub też nakładów koniecznych może być realizowane wyłącznie przy aktualizacji opłaty. Ze względu na brak wiarygodności wzajemnej wykluczone jest odrębne, dokonane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu (art. 498 k.c.) wartości wymienionych nakładów. Ponieważ zaliczenie może być realizowane tylko przy aktualizacji opłaty słusznie uznaje się, że użytkownik wieczysty nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia wysokości nakładów na nieruchomość podlegających zaliczeniu na poczet różnicy opłaty za użytkowanie wieczyste. Zaliczenie wartości nakładów przewidzianych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. może nastąpić także w przypadku zgłoszenia przez wieczystego użytkownika wniosku dopiero na etapie postępowania sądowego po złożeniu sprzeciwu (por. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 576v akt).

Posadowienie urządzeń infrastruktury technicznej oraz odpowiednio poniesienie nakładów koniecznych poza nieruchomością będącą przedmiotem użytkowania wieczystego pozwala zaliczyć wartość nakładów poniesionych na

te urządzenia, jeśli zostały one zlokalizowane na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością użytkowaną wieczysto i należących zarazem do tego samego właściciela, a poniesione na nich nakłady skutkują wzrostem wartości nieruchomości gruntowej wieczysto użytkowanej i służą możliwości prawidłowego wykonywania przez uprawnionego prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z jego treścią, celem i przeznaczeniem tej nieruchomości, wpływając na jej cechy techniczno-użytkowe. Generalnie zatem wyłączenie dopuszczalności zaliczenia wartości określonych ustawą nakładów, poniesionych na budowę urządzeń posadowionych poza granicami nieruchomości użytkowanej wieczysto nie może stanowić o prawidłowej wykładni art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, niepublikowany).

Wniosek użytkownika wieczystego o zaliczenie nakładów podlega weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad określonych, w wydanym na podstawie art. 159 u.g.n., rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.) - por. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 576v akt.

Wobec tego należy zauważyć, że w myśl § 28 ust. 6 powyższego rozporządzenia, przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Z kolei, zgodnie z § 28 ust. 7 cyt. rozporządzenia, sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.

Z dyspozycji § 35 ust. 3 pkt. 1 tego rozporządzenia wynika zaś, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową.

Analiza powyższych przepisów prawa prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w aktualnym stanie prawnym, wartość nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4, 5 i 6 u.g.n., winna zostać ustalona przy zastosowaniu tych samych zasad rynkowych, według których określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów.

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187 poz. 1110), w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

W art. 1 mowa jest o u.g.n. Z kolei, powyższa nowela weszła w życie z dniem 9 października 2011 r.

Zatem, w przedmiotowej sprawie, znajdzie zastosowanie art. 77 ust. 2a u.g.n., w przypadku gdyby okazały się uzasadnione podstawy do aktualizacji opłaty rocznej (por. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 577 akt).

W rezultacie, Sąd pierwszej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, winien jednoznacznie rozstrzygnąć w jakiej wysokości powinna być określona wysokość opłaty rocznej (poprzez ustalenie tej opłaty bądź oddalenie powództwa), przy wykorzystaniu wskazanych powyżej zasad, w szczególności mając na względzie wykładnię prawa, dokonaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 573-577 akt.

Sąd a quo powinien uwzględnić stanowiska stron, a w szczególności zaoferowany przez nie materiał dowodowy.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o dyspozycję art. 108 § 2 k.p.c.