

Sygn. akt I ACa 46/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak (spr.) SA Joanna Naczyńska
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Skarbowi Państwa- Krajowemu Ośrodkowi (...)
w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 30 października 2017 r., sygn. akt I C 426/16,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Tomasz Ślęzak
----------------------	---------------------	-------------------

I A Ca 46/18

UZASADNIENIE

Agencja (...) Oddział Terenowy w O. w dniu 20.10.2015 r. wypowiedziała (...) Spółka Akcyjna w W. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki o nr (...) o pow. 4,1229 ha, położonej w J. - w wysokości 75 542,40zł, oferując przyjęcie nowej stawki w wysokości: 151 084,80zł począwszy od 1 stycznia 2016r.; 174 986,74zł począwszy od 1 stycznia 2017r.; 198 888,69zł począwszy od 1 stycznia 2018r.

W uzasadnieniu podano, że nową opłatę naliczono na podstawie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 6 629 623zł; wysokość opłaty wynosi 3% wartości nieruchomości.

Wnioskiem dat. 16.11.2015r. (...) Spółka Akcyjna w W. wniosła do Samorządowego (...) w B. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości., podważając w uzasadnieniu operat szacunkowy rzeczoznawcy M. S., który był podstawą do naliczenia nowej opłaty.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzeczeniem z dnia 27.06.2016 r. nr (...) ustaliło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, powołując się w uzasadnieniu na ocenę Komisji Opiniującej (...) Stowarzyszenia (...) w K., według której operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę M. S. nie powinien stanowić podstawy dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Agencja (...) Oddział Terenowy w O. w dn. 14.07.2016r. złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego (...), wnosząc o ustalenie wysokości opłaty rocznej w wysokości jak w piśmie dat. 20.10.2015r. aktualizującym jej wysokość. Wniesienie sprzeciwu spowodowało przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, który postanowieniem z dn. 09.09.2016r. przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bielsku-Białej.

Występujący jako powód (...) w W., a po zmianie firmy z dniem 07.10.2016r. - (...) Spółka Akcyjna w W., domagała się ustalenia niezasadności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwany Krajowy Ośrodek (...) w W. - następca prawny Agencji (...) w W., po jej likwidacji, wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 października 2017 roku Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki numer (...) położonej w J. przy ul. (...) o powierzchni 4,1229 ha obj. KW nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a będącej w użytkowaniu wieczystym powoda: począwszy od 1 stycznia 2016r w wysokości 151.084,80 złotych; począwszy od 1 stycznia 2017r w wysokości 170.042,60 złotych i począwszy od 1 stycznia 2018r w wysokości 189.000,00 złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Agencja (...) Oddział Terenowy w O. pismem dat. 20.10.2015r. wypowiedziała (...) Spółka Akcyjna w W. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki o nr (...) o pow. 4,1229 ha, położonej w J. - w wysokości 75 542,40zł, oferując przyjęcie nowej stawki w wysokości: 151 084,80zł począwszy od 1 stycznia 2016r.; 174 986,74zł począwszy od 1 stycznia 2017r. i 198 888,69zł począwszy od 1 stycznia 2018r. W uzasadnieniu podano, że nową opłatę naliczono na podstawie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 6 629 623zł; wysokość opłaty wyniosła 3% wartości nieruchomości. Operat szacunkowy dat. 07.07.2015r. sporządził rzeczoznawca majątkowy M. S.. Przedmiotowa działka o nr (...) położona w J. obj. Kw nr (...) na dzień 01.01.2016r. stanowiła własność Skarbu Państwa - Agencji (...), oddana w użytkowanie wieczyste (...) Spółka Akcyjna w W.. Wnioskiem dat. 16.11.2015r. (...) Spółka Akcyjna w W. wniósł do Samorządowego (...) w B. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości., podważając w uzasadnieniu operat szacunkowy rzeczoznawcy M. S., który był podstawą do naliczenia nowej opłaty. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzeczeniem z dnia 27.06.2016 r. nr (...) ustaliło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, powołując w uzasadnieniu na ocenę Komisji Opiniującej (...) Stowarzyszenia (...) w K. dat. 20.05.2016r., według której operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę M. S. nie powinien stanowić podstawy dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Agencja (...) Oddział Terenowy w O. w dn. 14.07.2016r. złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego (...), wnosząc o ustalenie wysokości opłaty

rocznej w wysokości jak w piśmie dat. 20.10.2015r. aktualizującym jej wysokość. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2016 r. wynosiła 6 300 000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, powołując przepisy art. 77 ust.1 i ust. 2a, art. 78 oraz art. 72 ust. 1 i art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w okolicznościach tej sprawy powinna wynosić: od 1 stycznia 2016 r. 151.084,80 złotych, od 1 stycznia 2017 r. 170.042,60 złotych i od 1 stycznia 2018 r. 189.000 złotych, wskazując na sposób wyliczenia tych opłat.

W apelacji od tego wyroku powódka zarzuciła:

-naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego nieprawidłowe zastosowania i ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2016 r., gdy tymczasem, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie upłynął przewidziany w tym przepisie trzyletni termin pomiędzy dokonaną przez Sąd I instancji, wyrokiem z dnia 30 października 2017 r., aktualizacją opłaty (jej ustaleniem), a aktualizacją opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dotychczas obowiązującą, ustaloną w 2015 roku, ze skutkiem na 1 stycznia 2016 r. - na podstawie ostatecznego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 23 czerwca 2015 r. sygn. (...);

- naruszenie prawa materialnego, art. 156 § 1 UGN poprzez jego błędne zastosowanie oraz uznanie przez Sąd I instancji, że opinia biegłego J. B. stanowi podstawę do ustalenia wartości nieruchomości choć nie ma formy operatu szacunkowego;

- naruszenie przepisu kodeksu postępowania cywilnego, art. 233 § 1 KPC poprzez oparcie orzeczenia w zakresie ustalenia wartości nieruchomości na niepełnym materiale dowodowym tj. na opinii biegłego sądowego J. B. zakwestionowanej przez stronę powodową, która to opinia nie ma waloru operatu szacunkowego i nie może stanowić podstawy do ustalenia wartości nieruchomości, bowiem opinia ta nie jest opinią o wartości nieruchomości w rozumieniu art. 156 § 1 UGN tj. sporządzoną na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego i w konsekwencji dowolnym ustaleniu przez Sąd I Instancji wartości nieruchomości oraz wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

- naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, tj. art. 328 § 2 KPC poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku niespełniającego wymogów sprecyzowanych w w/w przepisie, w szczególności nie odniesienie się przez Sąd do twierdzeń oraz zarzutów strony powodowej (w szczególności tych dotyczących braku spełnienia przesłanki upływu 3 lat pomiędzy aktualizacjami i dowodów na potwierdzenie tego faktu), a także niewskazanie przyczyn, dla których odmówił wiarygodności i mocy dowodowej twierdzeniom wskazanym w pismach przygotowawczych powoda.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem postępowania jest nieuzasadniona lub o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Na uwzględnienie zasługiwały jedynie te zarzuty apelacji, które wskazują na niewłaściwą formę opinii biegłego wydanej w tej sprawie, której przedmiotem była wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia czy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było uzasadnione i wyliczenia nowej opłaty. Nie ulega bowiem wątpliwości, że prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości miało w tej sprawie kluczowe znaczenie, a wynika to wprost z ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w art. 77 ust. 3 przewiduje, iż aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a art. 156 ust. 1 tej ustawy stanowi, że rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie

operatu szacunkowego. Opinia biegłego J. B. (2) sporządzona na zlecenie Sądu pierwszej instancji nie zawierała stwierdzenia że ma formę operatu szacunkowego i tę wadliwość należało usunąć, bez potrzeby sporządzania nowej opinii albowiem merytoryczna zawartość opinii nie budzi zastrzeżeń. Sąd Apelacyjny podziela ocenę opinii dokonaną przez Sąd Okręgowy. Dlatego postępowanie dowodowe zostało uzupełnione przez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego J. B. (2) w celu określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania sporządzonej w formie operatu szacunkowego. Opinia w tej formie została sporządzona i wskazuje na tożsamą wartość nieruchomości, która stała się podstawą wyliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przez Sąd Okręgowy.

W tym miejscu odnieść się należy do wniosków strony powodowej zgłoszonych po wydaniu opinii w formie operatu szacunkowego w postępowaniu apelacyjnym. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, na co już wyżej zwrócono uwagę, że jest to ta sama opinia sporządzona jedynie we właściwej formie. Strona powodowa po wydaniu opinii przed Sądem pierwszej instancji zgłaszała zarzuty do opinii, biegły J. B. (2) do zarzutów tych się szczegółowo odniósł w opinii uzupełniającej oraz składając ustne wyjaśnienia opinii na rozprawie pierwszoinstancyjnej 29 września 2017 r., i przed zamknięciem rozprawy 18 października 2017 r. strona powodowa nie zgłosiła już żadnych wniosków dowodowych, a Sąd nie wyraził zgody na złożenie pisma procesowego, o co wnosił pełnomocnik powódki po zamknięciu rozprawy, uznając ten wniosek za spóźniony. Tym bardziej zatem spóźnione są twierdzenia i wnioski dowodowe strony powodowej zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, dlatego wnioski te zostały przez Sąd Apelacyjny pominięte (art. 381 k.p.c.), powódka mogła bowiem je powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, a potrzeba ich powołania nie wynika później opinia, poza formą, wszak jest tej samej treści. Dodać przy tym należy, na co już także zwrócono uwagę, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela ocenę merytoryczną opinii dokonaną przez Sąd Okręgowy. Sąd ten, wbrew zarzutowi apelacji, sporządził uzasadnienie wyroku w sposób odpowiadający wymogom z art. 328 § 2 k.p.c., a do spóźnionych twierdzeń i zarzutów strony powodowej nie miał obowiązku się odnosić.

Gdy chodzi natomiast o zarzut naruszenia art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jest on nieuzasadniony, wbrew argumentom apelującej w tym zakresie bowiem, orzeczenie Samorządowe (...) w B. z dnia 23 czerwca 2015 roku nie stanowi aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości dotychczas obowiązującej, a zatem od ustalenia ostatniej opłaty minęły ponad trzy lata. Opłata w dotychczasowej wysokości została ustalona w grudniu 2008 roku i jej aktualizacja została dokonana dopiero zaskarżonym wyrokiem. Wcześniejsze próby wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i zaproponowania opłaty w nowej wysokości podejmowane przez poprzednika prawnego strony pozwanej były nieskuteczne. Agencja (...) w W. pismem z dnia 3 czerwca 2014 roku, w związku z podziałem działki, wypowiedziała dotychczasowa wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie wynoszącą dla całej działki 109 704,33 złote (dla działki będącej przedmiotem tego postępowania, po podziale o numerze geodezyjnym (...) 542,40 złote) i zaproponowała przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 212 951,91 złotych od dnia 1 stycznia 2015 roku. Następnie po złożeniu przez użytkownika wieczystego odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze, powoływany w apelacji orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2015 roku ustaliło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Nie doszło więc, co należy podkreślić, do aktualizacji opłaty rocznej. Wynika to także z uzasadnienia tego orzeczenia. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało to orzeczenie nie wskazując, że dotychczasowa opłata jest prawidłowa co do wysokości bo nie zmieniła się wartość nieruchomości lecz że operat szacunkowy sporządzony w tym postępowaniu nie powinien stanowić podstawy do aktualizacji, nie dokonując merytorycznej oceny tego operatu pod kątem przyjętej wartości nieruchomości, ani nawet nie wymieniając tej wartości. Ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona nastąpiło więc z przyczyn ściśle formalnych, bez szerszego uzasadnienia tych przyczyn, poza powołaniem się na ocenę Komisji Opiniującej (...) Stowarzyszenia (...). Trudno zatem przyjąć, że doszło do aktualizacji opłaty. Dopiero kolejna próba wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i ustalenia nowej, po wyczerpaniu drogi postępowania administracyjnego, znalazła swój finał w sądzie i stanowi przedmiot niniejszego postępowania. Dodać należy, że gdyby przyjąć argumentację strony powodowej, o przerwaniu, takim jak orzeczenie Samorządowe (...) z dnia 23 czerwca 2015 roku rozstrzygnięciem, biegu terminu trzyletniego przewidzianego w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w skrajnych przypadkach aktualizacja opłaty rocznej nie mogłaby nastąpić w razie zmiany wartości nieruchomości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. 2016, poz. 1667).

SSA Joanna Naczyńska SSA Piotr Wójtowicz SSA Tomasz Ślęzak