

Sygn. akt I ACa 1165/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Robert Jurga
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik (spr.)
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2019 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.
przeciwko(...)Ośrodkowi (...) w W.
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
na skutek apelacji pozwanego
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 5 lipca 2018 r. sygn. akt I C 1202/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Robert Jurga SSA Józef Wąsik

Sygn. akt A Ca 1165/18

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 12 listopada 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. wypowiedziała użytkownikowi wieczystemu Zakładowi (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o numerach: (...) o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb A., gm. (...)objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb (...) gm. (...), powiat (...), wynoszącą 19.748,50 zł i ustaliła nową opłatę roczną w wysokości 1 % wartości nieruchomości w wysokości 98 219,68 zł, przy czym zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy

o gospodarce nieruchomościami miała być ona wnoszona w 2015 r. w kwocie 39 497 zł w 2016 r. 68 858,34 zł., a od 2018 r. 98 219,68 zł.

W ustawowym terminie Zakład (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wnioski, w którym domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest uzasadniona w niższej wysokości, który to wniosek został oddalony.

W dniu 13 lipca 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. przesłało do tut. Sądu akta sprawy toczącej się pod sygn. (...)dotyczącej ustalenia opłaty rocznej należnej od Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wraz ze sprzeciwem wniesionym przez spółkę od orzeczenia SKO z dnia 25 maja 2015 r., co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

W sprzeciwie z dnia 3 lipca 2015 r. powodowa spółka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: (...) o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb A., gm. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb B., gm. (...), powiat (...), jest uzasadniona w niższej wysokości oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powodowa spółka podtrzymała swoje zarzuty dotyczące sposobu sporządzenia operatu szacunkowego, na podstawie którego Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. określiła wartość przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji ustaliła wysokość nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wskazując na błędny zarówno w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, jak i ich przeznaczenia. Powołując się na szczegółowe zestawienie działek wycenionych wraz z ich dokładną lokalizacją oraz przeznaczeniem w planie miejscowym, strona powodowa wskazała, że operat nie może stanowić podstawy do ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Strona powodowa stwierdziła, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powinna wynieść kwotę 19.748,50 zł

Strona pozwana (...) Ośrodek (...) - Oddział Terenowy w R. następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych w W. wniósł oddalenie powództwa w całości oraz ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez stronę pozwaną była zasadna, ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu, wskazała, że dokonano prawidłowego wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co potwierdziło orzeczenie SKO. Z uwagi na kwestionowanie przez powodową spółkę zasadności zaktualizowanej opłaty, wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność obliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Krakowie zaskarżonym wyrokiem:

1/ ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: nr (...) położonej w obrębie(...)gmina (...) oraz nr(...) w udziale (...) położnych w obrębie (...) gmina (...) – dokonana zawiadomieniem Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w R. z dnia 12 listopada 2014 roku nr (...)– jest nieuzasadniona;

2/ zasądził od strony pozwanej (...)Ośrodka (...) w W. na rzecz strony powodowej Zakładu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R. kwotę 8041,00 zł (osiem tysięcy czterdzieści jeden złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3/ nakazał pobrać od strony pozwanej(...) Ośrodka (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4775,28 zł (tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłej sądowej.

Za podstawę faktyczną wyroku Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, składająca się z działek ewidencyjnych o numerach: (...) o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb A., gm. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb B., gm. (...), powiat (...). Przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste Zakładowi (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R..

Pismem z dnia 12 listopada 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu Zakładowi (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o numerach:(...) o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb (...) gm. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb(...), gm. (...), powiat (...), wynoszącą 19.748,50 zł i ustaliła nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości nieruchomości w kwocie 98 219,68 zł, przy czym zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami miała być ona wnoszona w 2015 r. w kwocie 39 497 zł w 2016 r. 68 858,34 zł., a od 2018 r. 98 219,68 zł.

W ustawowym terminie Zakład (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. pismo, w którym domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest uzasadniona w niższej wysokości, który to wniosek został oddalony.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 25 maja 2015 roku oddaliło wniosek powodowej spółki.

Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o numerach:(...)o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb A., gm. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), położonej w odległości 12,9 km w linii prostej na zachód od centrum K. oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb B., gm. (...), powiat (...), położonych w odległości ok. 10,9 km w linii prostej na północny zachód od centrum K.. Działka ewidencyjna nr (...) charakteryzuje się nieregularnym kształtem, na przeważającym obszarze działki znajduje się staw, w pozostałej części działki jest porośnięta jest roślinnością trawistą. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza oraz tereny niezabudowane. W promieniu ok. 1 km na południowy wschód od działki znajduje się lotnisko B.. Działka ewidencyjna nr (...) charakteryzuje się nieregularnym kształtem i stosunkowo płaskim ukształtowaniem terenu. Działka zabudowana jest budynkami produkcyjnymi, handlowymi, magazynowymi, pomiędzy budynkami urządzone są drogi dojazdowe i dojścia. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza, produkcyjno - magazynowa oraz tereny niezabudowane. Działka ewidencyjna nr (...) charakteryzuje się regularnym kształtem, jest płaska oraz utwardzona. Działka zabudowana jest budynkami produkcyjnymi. Działka ewidencyjna nr (...) posiada dostęp komunikacyjny do drogi publicznej poprzez służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę (...). W części wschodniej działki zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Działka ewidencyjna nr (...) charakteryzuje się nieregularnym kształtem, jest stosunkowo płaska i częściowo utwardzona. Działka posiada dostęp komunikacyjny do drogi publicznej przez służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę (...), na działce posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny. Rynek nieruchomości w zakresie analizowanego obszaru i rodzaj rynku jest bardzo słabo rozwinięty. Zmiany cen na powyższym rynku nieruchomości w okresie od roku 2011 do listopada 2014 wykazały spadek na poziomie 3,2% w skali roku.

Dowód:pismna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego (k. 346-396), opinia uzupełniająca (k. 415-417 i k. 436)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: (...) o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb A., gm. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb B., gm. (...), na dzień 12 listopada 2014 r. wynosi 1 104 244 złotych.

Dowód:pismna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego (k. 346-396), opinie uzupełniające (k. 415-417 i k. 436)

Działki te przeznaczone są na cele rolnicze i w taki też sposób w przeważającym zakresie są użytkowane do dzisiaj. Działki stanowią część zakładu doświadczalnego. W 2014 roku ilość doświadczeń została zmieniona, kilka budynków zostało wynajętych, magazynowane były nawozy, maszyny do obróbki roślinności. Właścicielem spółki jest Instytut (...). Obecnie na nieruchomości są silosy zbożowe, wiata magazynowa, jest jeden magazyn z maszynami rolniczymi i nawozami, mieszalnia pasz, ferma trzody chlewnej. Na jednej z działek są wszystkie budynki wynajęte. Umowy najmu budynków zawierane były w latach 2015 – 2016. W 2014 roku nieruchomość również była użytkowana rolniczo, działała i działa ferma trzody chlewnej, mieszalnia pasz, budynek gdzie były prowadzone doświadczenia na zwierzęta. Obecnie ten budynek jest przeznaczony do rozbiórki. W 2014 roku była wynajmowana znikoma część budynków tj. wynajęte były dwa małe magazyny po 300 m² - stolarnia i skład budowlany. Wynajęty też był plac przy silosach na jednej z działek. Umową najmu objęta też była hurtownia środków chemicznych, ale umowa szybko wygasła. Reszta budynków albo stała pusta albo była wykorzystywana pod względem rolniczym. Nadto, nie cały jeden budynek był wynajmowany przez hurtownię odzieżową. Ta część terenu, która oddana była w najem na pewno stanowiła poniżej 10% powierzchni całej nieruchomości. Aktualnie pozwany w dalszym ciągu w zdecydowanie przeważającej części wykorzystuje teren do prac polowych i magazynowania plonów. Istnieje duże prawdopodobieństwo że pozwany powróci do prowadzonych wcześniej badań na skalę taką jak miało to miejsce do 2014r.

Dowód: przesłuchanie strony powodowej (k.486-7), zestawienie najemców za rok 2015, dokument z 30 listopada 2015r., arkusze z dnia 21 grudnia 2015r., stany magazynowe trzody za rok 2016, umowy najmu z dnia 31 grudnia 2015r. oraz za lata 2016 i 2017 (k. 444 - 480)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej wraz z jej uzupełniającymi pisemnymi wyjaśnieniami. Kwestią sporną był pomiędzy stronami sposób wykorzystania nieruchomości, a w konsekwencji wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Z uwagi na fakt, że wyjaśnienie tej kwestii wymaga wiadomości specjalnych Sąd zasięgnął w tym przedmiocie opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania wartości nieruchomości. W ocenie Sądu przedmiotową opinię należało ocenić jako pełną, jasną, przekonującą oraz logiczną. W pełni odpowiadała ona przy tym na zadane przez Sąd pytanie dotyczące wartości w/w nieruchomości. Została ona sporządzona przez podmiot fachowy, przy wykorzystaniu specjalistycznej wiedzy. Biegła w sposób rzetelny wykonała swoją pracę, poprzedzając wydanie opinii przeprowadzeniem wizji lokalnej na terenie nieruchomości, badaniem księgi wieczystej oraz akt sądowych i notarialnych. Biegła w sposób wyczerpujący opisała przy tym przyjętą przez siebie metodę wyceny. Zastosowana została w tym wypadku metoda porównawcza – porównywanie parami, w konsekwencji czego opinia została sporządzona zgodnie z art. 151 oraz 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 28 w zw. z § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości biegła posiłkowała się danymi z lat 2011- grudnia 2014. W opinii ustnej biegła w całości i w sposób wyczerpujący odniosła się do argumentów przedstawianych przez strony. Wskazała ona, że szacując wartość nieruchomości wzięła pod uwagę, że nieruchomość przeznaczona została na cele związane z terenami zielonymi – czyli grunty o przeznaczeniu nie inwestycyjnym. Ponadto podniosła, że w analizowanych dokumentach oraz aktach sądowych brak było decyzji zmieniającej stawkę procentową opłat za użytkowanie wieczyste oraz decyzji zmieniającej cel oddania w użytkowanie wieczyste. Odpowiadając na zarzuty strony powodowej podała, że obliczenia zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy, zgodnie z przyjętymi dla danych działek cenami. Po otrzymaniu wyjaśnień do opinii strona powodowa nie wniosła do niej żadnych zastrzeżeń. W drugiej opinii uzupełniającej biegła wskazała, że linia trendu zmiany cen nieruchomości wykazuje spadek na poziomie 3,2%, co w ocenie biegłej wynika z obserwacji cen rynkowych i jest zgodne z jej doświadczeniem zawodowym. Dalsze zarzuty pozwanego do opinii biegłego stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami biegłego. Ustalając sposób wykorzystania nieruchomości na datę złożonego przez stronę pozwaną wypowiedzenia jak i obecnie, Sąd oparł się na niekwestionowanych przez strony dokumentach prywatnych oraz przesłuchaniu strony powodowej.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki o numerach:(...) o powierzchni 40 800 m⁽²⁾, obręb (...)gm. (...), objętej księgą wieczystą nr

(...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 99 458 m⁽²⁾, obręb (...) gm. (...) jest nieuzasadniona zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, której zasady ustalania określono w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.). Jak stanowi art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. W myśl natomiast art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowe. W tym wypadku będzie to 1 % wartości nieruchomości, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., gdyż nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele rolne. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, o ile wartość nieruchomości ulegnie zmianie, o czym stanowi art. 77 ust. 1 u.g.n. Stosownie do art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., jeżeli nie dojdzie do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty. Od orzeczenia SKO strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie zastępuje pozew, a w razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie SKO traci moc (art. 80 u.g.n.).

Nie ulega wątpliwości, że w realiach niniejszej sprawy Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. dokonała wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste i ustalenia nowej zgodnie z powyższą procedurą, co nie było także kwestionowane przez powodową spółkę. Sporna pomiędzy stronami pozostawał sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości i jej wartość, która determinuje wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Postępowanie sądowe nie stanowi kontynuacji postępowania administracyjnego, a sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej uprzednio opłaty rocznej. Sąd nie jest więc związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wykluczając możliwości dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Uwzględnienie powództwa wyraża się wydaniem orzeczenia ustalającego (art. 189 k.p.c.), że aktualizacja jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona, ale w innej, określonej przez sąd, wysokości, przy czym istnieje w takim wypadku możliwość orzekania tylko w granicach stawek wskazywanych przez strony procesu, o czym stanowi art. 321 § 1 k.p.c. W przeciwnym wypadku sąd oddala powództwo.

Sąd ustalił, iż nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste na cele rolne i tak też w przeważającym zakresie była wykorzystywana w 2014r. w dacie wypowiedzenia jak i obecnie. Skoro w dniu wypowiedzenia stawki opłaty za użytkowanie wieczyste jedynie ok. 10% nieruchomości było oddane w najem, a na pozostałym obszarze prowadzona była działalność rolna, to nie doszło na tamtą chwilę do trwałej zmiany wykorzystania nieruchomości, a ta kwestia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma znaczenie zasadnicze. Na marginesie należy podnieść, iż przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste na różne cele, procentową stawkę dla ustalenia opłaty wyznacza się w oparciu, o cel dominujący.

Ustalając wartość nieruchomości Sąd oparł się na opiniach biegłej rzeczoznawcy majątkowego, która została oceniona jako rzetelna, a strony nie dokonały skutecznego zakwestionowania wpływającej z nich wniosków. W konsekwencji, Sąd przyjął że wartość nieruchomości na dzień 12 listopada 2014 r. wynosiła 1 04 244,00 złotych. Jak wskazano to

już powyżej, wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie w tym wypadku 1 % jej wartości zgodnie z 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., tj.:11 042,44 zł.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku, na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego to jest art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2018.121), zwanym dalej ugn, przez błędną subsumpcję, iż do stanu faktycznego zaistniałego w niniejszej sprawie zastosowanie ma wyżej wskazany artykuł a nie art. 17 b ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. 2018.91);

2/ naruszenie prawa materialnego to jest art. 72 ust.3 ugn przez błędną subsumpcję, iż do określenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zastosowanie ma art.72 ust.3 ugn a nie art. 17 b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. 2018.91);

3/ nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art.386 § 4 kpc polegające na braku ustalenia, czy wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 12.11.2014r. dokonane zostało przez pozwanego w sposób uzasadniony w świetle art.17 b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. 2018.91);

4/ istotne naruszenie przepisów procesowych, to jest art.233 § 1 kpc poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i ustalenie, że ze zgromadzonych w toku postępowania dowodów wynikało, iż nie nastąpiła zmiana przeznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przez powoda.

Na tej podstawie wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za pierwszą i drugą instancję, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez sąd pierwszej instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, nie znalazł podstaw prawnych do jej uwzględnienia.

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje, oraz co do zasady trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że prawidłowość zastosowania prawa materialnego należy odnosić do stanu faktycznego ustalonego przez Sąd I Instancji, a nie do stanu postulowanego przez apelującego. W przypadku podniesienia przez skarżącego zarówno zarzutów dotyczących ustalonego stanu faktycznego (w tym oceny dowodów) jak i zarzutów naruszenia prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy rozpoznać te pierwsze.

Nie może odnieść skutku zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów. Dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia

faktyczne, w tym przypadku dotyczące ustalenia, że nie nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego powoda lub ocena konkretnego dowodu są wadliwe. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż dla skutecznego podniesienia wymienionego zarzutu, koniecznym jest wykazanie przez skarżącego, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Pamiętać przy tym należy, iż kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń faktów, ustalonych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego.

Strona powodowa zarzuca Sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego sądowego dr E. H., odnośnie stwierdzenia w uzasadnieniu opinii o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, która to okoliczność wobec braku zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (w aktach sprawy brak takiej decyzji czy innego dowodu na tę okoliczność) pozostaje bez znaczenia dla sprawy.

Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że kwestią sporną był pomiędzy stronami sposób wykorzystywania nieruchomości, a w konsekwencji wartość nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. W celu rozstrzygnięcia tego sporu, Sąd powołał biegłego, który dokonał wyceny nieruchomości, przyjmując jako nieruchomości porównawcze nieruchomości przeznaczone na cele związane z terenami zielonymi, czyli grunty o przeznaczeniu nie inwestycyjnym, przy czym dane pochodziły z lat 2011-2014.

Sąd Okręgowy przeprowadził wszystkie dowody wnioskowane przez strony na okoliczność ustalenia jaki był sposób wykorzystywania spornej nieruchomości w listopadzie 2014 r., a więc wówczas gdy dokonywane było wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej. Natomiast zawarte w opinii biegłej stwierdzenie o trwałej zmianie sposobu użytkowania odnosiło się do stanu z daty sporządzania opinii, co zostało potwierdzone przez biegłą. Niezależnie od różnicy dat, w zdaniem Sądu Apelacyjnego biegłej chodziło raczej o zmianę przeznaczenia przedmiotowych gruntów położonych wszak w niedalekiej odległości od K. i Portu Lotniczego w B. a nie faktyczne ich użytkowanie przez powoda Instytut.

Ostatecznie należy mieć na uwadze, że po wyjaśnieniu tej kwestii przez biegłą, Sąd przeprowadził dowody z dokumentów oraz z przesłuchania strony powodowej, na okoliczność sposobu wykorzystywania nieruchomości z listopadzie 2014 r. Zarówno dowody z dokumentów, w tym umowy najmu oraz źródłowe dokumenty księgowe, jak i zeznania Prezesa Zarządu powodowej spółki potwierdziły, że w listopadzie 2014 r. nieruchomość ta była prawie w całości wykorzystywana rolniczo, a na inne cele przeznaczone było mniej niż 10% jej powierzchni. Należy podkreślić, że strona pozwana nie kwestionowała tych dokumentów i zeznań, jak również nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy - na który oprócz opinii biegłego sądowego złożyły się również umowy najmu, dokumenty księgowe oraz zeznania strony powodowej - jednoznacznie wskazał, iż w listopadzie 2014 r., sporna nieruchomość była wykorzystywana rolniczo, a wartość nieruchomości o porównywalnym przeznaczeniu była nawet niższa niż wynikająca z zawiadomienia o wypowiedzeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W konsekwencji Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe na okoliczność, sposobu użytkowania spornej nieruchomości w listopadzie 2014 r., a zatem nie oparł zaskarżonego wyroku na marginalnym stwierdzeniu biegłej odnoszącym się braku decyzji zmieniającej cel użytkowania jako przesądzającej o możliwości zaprzestania traktowania jej jako nieruchomości rolnej. Ostatecznie zadaniem biegłej było ustalenie wartości nieruchomości na datę zmiany dokonanej przez poprzednika pozwanego, a w tym zakresie opinia biegłej ustalająca wartość spornej nieruchomości poprzez porównanie z nieruchomościami rolnymi, a nie inwestycyjnymi jest trafna i nasuwa zastrzeżeń mimo położenia nieruchomości w ramach aglomeracji (...).

Wobec braku skutecznego podważenia zasadniczych faktów, nie mogą odnieść skutku zarzuty naruszenia prawa materialnego. Przepis art. 17b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowi w ust.

1, że z zastrzeżeniem ust. 2, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych: na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1%, na cele rolne 1%, na cele mieszkaniowe, realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%, a na inne cele 3%. Jednocześnie zgodnie z art. 17b ust. 2a o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust.1, Dyrektor Generalny (...) Ośrodka (poprzednio Agencja Nieruchomości Rolnej) zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Z przepisu tego wynika, że Agencja Nieruchomości Rolnych, pismem z dnia 12 listopada 2014 r. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłaty rocznej nie zmieniając stawki opłaty tj. stawki 1% jaka obowiązuje dla gruntów rolnych. W pkt. 2 zawiadomienia jest bowiem jednoznacznie powiedziane, że „Od dnia 01.01.2015 r. ustala nową opłatę roczną w kwocie 98.219,68 zł (...) co stanowi 1% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. ”. Chyby jest zatem zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 72 ust. 3 ugn poprzez błędną subsumcję, iż do określenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zastosowanie ma art. 72 ust. 3 ugn, a nie art. 17b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa albowiem kwestia stawki procentowej opłaty rocznej w ogóle nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami. Wobec jednoznacznej treści wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 12 listopada 2014 r., przedmiotem sporu jest wyłącznie wartość nieruchomości, stanowiącej podstawę naliczenia opłaty rocznej w stawce 1%. Jak wynika z art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, do postępowania wszczętego zawiadomieniem Pozwanej z dnia 2 listopada 2014r. stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej, a więc również przepis art. 77 tej ustawy. Przepis ten reguluje bowiem tryb postępowania w razie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i z tego właśnie powodu został powołany w treści zawiadomienia z dnia 12 listopada 2014 r. W zawiadomieniu tym stwierdzone zostało, że „Oddział Terenowy w R. Agencji Nieruchomości Rolnych działając na podstawie art. 17b ust.1 i 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2012 r. poz. 1187 z późniejszymi zmianami) oraz art. 77 ust. 2a i 3 i 78 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zawiadamia, że (...)”.

Zatem zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego, polegający na zastosowaniu w sprawie przepisu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami - którego konieczność zastosowania wynika jednoznacznie zarówno z art. 17b ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jak i z treści zawiadomienia skierowanego przez pozwaną Agencję do powoda pismem z dnia 12 listopada 2014 r. – jest bezzasadny.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny uznaje za trafne argumenty Sądu Okręgowego – zwłaszcza szeroko rozbudowaną podstawę prawną - wobec tego ich powielenie byłoby pozbawione rzeczowego sensu.

Mając na uwadze przedstawione argumenty apelację oddalono w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 2 i 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015 poz. 1800 zm. 27.10.2016 ze zm.).

SSA Teresa Rak SSA Robert Jurga SSA Józef Wąsik