

Sygn. akt I ACa 33/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Futro
Sędziowie:	SA Piotr Górecki (spr.) SA Mariola Głowacka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z **powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P.**

ustalenie

na skutek apelacji pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt XII C 112/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że:

ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste:

- a) działki o powierzchni 1101 m² oznaczonej na mapie nr 4 dla obrębu Ś. jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),
- b) działki o powierzchni 7032 m² oznaczonej na mapie nr 4 dla obrębu Ś. jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),
- c) działki o powierzchni 650 m² oznaczonej na mapie nr 4 dla obrębu Ś. jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),
- d) działki o powierzchni 312 m² oznaczonej na mapie nr 4 dla obrębu Ś. jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),

na kwotę 62.973,78 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt osiem groszy) poczynszy od 1 stycznia 2009 r., przy czym na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 40.100 zł,

2. w pozostałym zakresie apelację oddala,

3. zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

M. Głowacka J. Futro P. Górecki

Sygn. akt IACa 33/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z o.o. w P. wniosła przeciwko Miastu P. o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie gruntu położonego w P. przy ul. (...), obręb Ś., arkusz mapy 04, działki (...) o łącznej powierzchni 9,095 m² i zaliczeniu na poczet opłaty poczynionych przez użytkownika nakładów.

Po ustaleniu, że wymieniona wyżej nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. został dopozwany Skarb Państwa działający przez Prezydenta Miasta P..

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek gruntu nr (...) o powierzchni 1101 m², zapisanej w księdze wieczystej nr (...), o powierzchni 7032 m² zapisanej w księdze wieczystej nr (...), o powierzchni 650 m² zapisanej w księdze wieczystej nr (...) o powierzchni 312 m², zapisanej w księdze wieczystej nr (...), poczynszy od 1 stycznia 2009 r. wynosi kwotę 62.973,78 zł. Nadto Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Bezspornym w sprawie było, że powódka użytkuje stanowiące własność Skarbu Państwa nieruchomości położone w rejonie ulicy (...) w P., w obrębie(...) i opisane na mapie nr 4, o łącznej powierzchni 9095 m⁽²⁾. W skład nieruchomości wchodzi działki:

- nr(...) o powierzchni 1101 m⁽²⁾, zapisana w księdze wieczystej (...),
- nr(...) o powierzchni 7032 m⁽²⁾, zapisana w księdze wieczystej (...),
- nr(...) o powierzchni 650 m⁽²⁾, zapisana w księdze wieczystej (...),
- nr (...)powierzchni 312 m⁽²⁾, zapisana w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto.

Pismem z dnia 16 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział dotychczas obowiązującą roczną opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 13.913,35 zł i zaoferował nową opłatę w kwocie 89.227 zł, tj. 3 % jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego A. J. w operacie szacunkowym z dnia 26.11.2008 r. ta N. wysokość opłaty miałaby obowiązywać od 1 stycznia 2009 r. Na skutek odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 27 października 2010 r. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości w kwocie 89.277,50 zł za rok 2009 i lata następne. W sprzeciwie od tego orzeczenia powódka wskazała m. in., że nie została zaliczona na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste wartość nakładów poniesionych przez powódkę na infrastrukturę techniczną po dniu ostatniej aktualizacji.

Wskazane przez powodową spółkę nakłady o wartości 40.100 zł polegające na wykonaniu przyłącza gazowego od istniejącego gazociągu przy ul.(...) do kurka głównego w szafce na zewnętrznej ścianie budynku magazynowo-biurowego i naprawie sieci wodociągowej podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Wartość nieruchomości według jej stanu i cen z dnia 26.11.2008 r. wynosi 2.099.126 zł bez uwzględnienia nakładów poniesionych przez powódkę. Wartość tych ostatnich wyniosła 40.100 zł. Różnica zatem między wartością nieruchomości a nakładami wynosi 2.059.026 zł, a 3% z kwoty wynosi 61.770 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego opłata za użytkowanie nieruchomości powinna wynosić od roku 2009 – 61.770 zł rocznie.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniósł pozwany Skarb Państwa (Prezydent Miasta P.) reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Zaskarżonemu wyrokowi Sądu Okręgowemu w Poznaniu zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 321 k.p.c. w związku z art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, tj. uwzględnienie przy ustalaniu opłaty rocznej nakładów na wykonanie i gazowego oraz na naprawę sieci wodociągowej, chociaż roszczenie o zaliczenie tych nakładów nie zostało formalnie zgłoszone,

2) „naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 379 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 80 ust. 2 w związku z art. 78 ust. 2 oraz art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), polegające na rozpoznaniu roszczenia użytkownika wieczystego o zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a latą zaktualizowaną mimo czasowej niedopuszczalności drogi sądowej w związku z niewyczerpaniem etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym”,

3) „naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci błędnej wykładni oraz błędnego zastosowania art. 77 ust. 6 ugn w związku z art. 77 ust. 4-5 ugn poprzez przyjęcie, że:

a) zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną dokonuje się na skutek obniżenia wartości nieruchomości o kwotę stanowiącą wartość nakładów, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia opłaty rocznej w naruszeniem zasad wynikających z art. 72 ust. 1 ugn w związku z art. 67 ust. 1 ugn oraz art. 77 ust. 1 zd. 2 ugn;

b) nakład na wykonanie przyłącza gazowego oraz na naprawę sieci wodociągowej jest nakładem koniecznym wpływającym na cechy techniczno-użytkowe gruntu, podczas gdy nie są to nakłady podlegające zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, ani w trybie art. 77 ust. 4-5 ugn, ani w trybie art. 77 ust. 6 ugn”.

W oparciu o te zarzuty, autor apelacji wniósł o:

1) „zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 1101 m², objętej księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 7032 m² objętej księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 650 m² objętej księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 312 m², objętej księgą wieczystą nr (...), począwszy od 1 stycznia 2009 r. na kwotę 62.973,78 zł, a w razie nieuwzględnienia powyższego o

2) zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 1101 m², objętej księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 7032 m², objętej księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 650 m², objętej księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 312 m², objętej księgą wieczystą nr (...), począwszy od 1 stycznia 2009 r. na kwotę 62.973,78 zł oraz odrzucenie pozwu w części odnoszącej się do zaliczenia nakładów na wykonanie przyłącza gazowego i naprawę instalacji gazowej, a w razie nieuwzględnienia powyższego o

3) zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 1101m², objętej księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 7032 m² objętej księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 650 m² objętej księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 350 m² objętej księgą wieczystą nr (...), począwszy od 1 stycznia na kwotę 62.973,78 zł oraz oddalenie powództwa w pozostałym zakresie”,

4) zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Powodowa spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Apelacja w części zasługiwała na uwzględnienie. Sąd odwoławczy podzieli istotne ustalenia faktyczne a odnoszące się do wartości nieruchomości użytkowanej przez powódkę jak i co do wartości poczynionych przez nią nakładów. Nie podzieli natomiast przyjęty przez sąd I instancji sposób obliczenia nowej opłaty rocznej, który ma obowiązywać od roku 2009.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium zarówno właściwy organ, jak i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie SN z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 59/04, Biul. SN 2005, nr 4, poz. 15). Wniesienie sprzeciwu o którym mowa jest równoznaczne z wniesieniem pozwu.

Przede wszystkim należy odnieść się do wniosku dotyczącego odrzucenia pozwu w części dotyczącej wartości poczynionych przez powódkę nakładów. W ocenie skarżącego – jak można przyjąć z treści apelacji - pozew winien zostać odrzucony w części dotyczącej nie zgłoszonego roszczenia (nakłady). Już w odwołaniu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 2 listopada 2010 r. powodowa spółka manifestowała wycenę wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę A. J. z uwagi na to, że zaliczono do wartości nieruchomości sieć kanalizacyjną. Bardziej szczegółowo powódka odniosła się do wyceny nieruchomości w sprzeciwie od orzeczenia Kolegium z dnia 27 października 2010 r. W sposób jednoznaczny powódka podnosiła w sprzeciwie, że ustalona nowa opłata roczna nie uwzględnia „wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji”. Nie sposób zatem przyjąć, że sąd I instancji orzekał o roszczeniu niezgłoszonym przez powódkę. W sytuacji takiej – gdyby nawet zaistniała – sąd powinien zresztą powództwo oddalić w tej części a nie odrzucać pozew.

Zgodnie z art. 77 ust. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty”.

Sąd I instancji przeprowadził dowód z opinii biegłej B. Z. z której wynikało, że wartość nieruchomości użytkowanej przez powodową spółkę wynosi 2.099.126 zł (osobna teczka oraz zeznania biegłej – k.277-279). Nie ma żadnych uzasadnionych podstaw, aby opinię tą uznać za błędną i w rezultacie nie przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

W myśl art. 77 ust. 4 ustawy przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Nie ulega wątpliwości,

że nakłady takie zostały przez powodową spółkę poniesione. Biegła w swojej opinii badała zarówno rodzaj tych nakładów jak i ich wartość. Ostatecznie wskazała, że wartość tych ostatnich wynosi 40.100 zł. Opinia w tym zakresie także nie budziła wątpliwości a i apelujący pod jej adresem nie zgłosił zastrzeżeń. Zauważyć wypada, że zaliczenie tych nakładów jest obowiązkiem właściciela gruntu. Użytkownik wieczysty ma bowiem prawo odzyskać poniesione nakłady, gdy wartość gruntu wzrosła – jak w przedmiotowej sprawie. Kwestia dotycząca zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste, w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej. Skoro zatem przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego to nie można podzielić zapatrywania sądu I instancji, że wartość tych nakładów należy odliczyć od wartości nieruchomości. W tym więc zakresie podniesione zarzuty apelacyjne okazały się trafne. Sąd I instancji winien zaliczyć bowiem owe nakłady bezpośrednio na opłatę roczną a nie na wartość nieruchomości. Jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 3% to opłata roczna, liczona od wartości nieruchomości w wysokości 2.099.126 zł, wynosi 62.973,78 zł. Dopiero od tak ustalonej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może użytkownik wieczysty odjąć wartość poczynionych przez siebie nakładów.

Powyższe wywody prowadzą do wniosku, że racje miał skarżący podnosząc, iż opłata roczna obciążająca powodową spółkę od roku 2009 jest w istocie większa od ustalonej przez Sąd Okręgowy.

Nie można jednak było podzielić zapatrywania skarżącego, jakoby nie było podstaw do przyjęcia w rozliczeniu opłaty rocznej, wartości poczynionych przez powódkę nakładów, które w istocie zwiększają jej wartość i zostały poniesione przez powódkę.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok ustalając, że wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości wynosi od roku 2009 kwotę 62.973,78 zł, przy czym na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez powodową spółkę w kwocie 40.100 zł (art. 386 § 1 k.p.c.). Zatem powódka ma prawo umniejszyć opłatę roczną o wyżej wymienioną kwotę nakładów.

W pozostałym zakresie apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Co do kosztów zastępstwa procesowego. Skoro pozwany domagał się w apelacji podwyższenia opłaty rocznej z kwoty 61.770 zł do kwoty 62.973,78 zł to wartość przedmiotu zaskarżenia roszczenia głównego wynosiła w istocie 1.203,78 zł. Zatem wynagrodzenie minimalne pełnomocnika mogło - przy przyjęciu, że w zasadzie wygrał on w postępowaniu odwoławczym - wynosić przed sądem apelacyjnym kwotę 135 zł. Taką też kwotę sąd II instancji zasądził od powódki w pkt 3 wyroku (z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i § 6 pkt. 1 i § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

M. Głowacka J. Futro P. Górecki