

Sygn. akt V ACa 433/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Emilia Szczurowska

Protokolant: sekretarz sądowy Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej w P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Starościę Powiatu (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 lutego 2018 r., sygn. akt IV C 1397/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie pierwszym kropkę zastępuje przecinkiem po którym dodaje treść: „z tym, że w roku 2010 użytkownik wieczysty wnosi opłatę w wysokości 180.232 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści dwa złote), a w roku 2011 w wysokości 281.231 zł (dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych);

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz (...) S.A. w P. kwotę 14.606 zł (czternaście tysięcy sześćset sześć złotych) tytułem zwrotu opłaty od apelacji, znosząc wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Emilia Szczurowska Ewa Kaniok Bogdan Świerczakowski

Sygn akt V ACa 433/18

UZASADNIENIE

(...) S.A. w P. wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione z uwagi na brak podstawy prawnej do dokonania aktualizacji opłaty rocznej, a w przypadku gdyby Sąd nie podzielił tego zarzutu wniosła o zaliczenie poczynionych nakładów na poczet ustalonej opłaty rocznej, zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania,.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta Powiatu (...) reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o ustalenie opłaty rocznej w wysokości jak w wypowiedzeniu i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej.

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych (...), z obrębku (...) oraz (...) z obrębku (...) o łącznej powierzchni 42.900 m⁽²⁾ położonej P., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi od 1 stycznia 2010 r. - 382.230 zł; w punkcie drugim zasądził od powódki (...) S.A w P. na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 1.500 zł tytułem kosztów postępowania w sprawie; w punkcie trzecim zasądził od powódki (...) S.A. w P. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie czwartym nakazał pobrać od powódki (...) S.A. w P. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 5.562,37 zł z tytułu wydatków ze Skarbu Państwa.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że pismem z dnia 15 grudnia 2009 r. Starosta (...) wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki o nr ew. (...), z obrębku (...) oraz (...) z obrębku 04 o łącznej powierzchni 42.900 m⁽²⁾ z powodu wzrostu wartości nieruchomości i od 1 stycznia 2010 r. ustalił stawkę opłaty rocznej w wysokości 499.356 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. K. ustalającego wartość nieruchomości na kwotę 16.645.200 zł.

Użytkownik wieczysty – powódka złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w znacznie niższej wysokości kwestionując operat szacunkowy i przedstawiła operat szacunkowy określający wartość nieruchomości na kwotę 6.397.677 zł i w związku z tym operatem wniosła o ustalenie, że opłata roczna jest uzasadniona w wysokości 191.930 zł.

Orzeczeniem z dnia 16 maja 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od 1 stycznia 2010 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosić będzie 345.643,14 zł przyjmując jako wartość nieruchomości średnią arytmetyczną obu operatów szacunkowych i ustalając wartość gruntu na kwotę 11.521,50 zł.

Decyzją z dnia 31 grudnia 1997 r. Wojewoda stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Zakłady (...) w P., którego następcą prawnym jest spółka akcyjna Zakłady (...) prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i oddał tę nieruchomość w użytkowanie wieczyste na 99 lat tj. do 5 grudnia 2089 r. oraz ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 66.450 zł.

Pismem z dnia 10 grudnia 2009 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w W. wezwał powódkę do uzgodnienia warunków rekultywacji zanieczyszczonej gleby na terenie przedmiotowej nieruchomości. Powódka w dniu 29 grudnia 2009 r. złożyła wniosek o uzgodnienie warunków rekultywacji. Następnie powódka poinformowała Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w W., że zrobiła rozeznanie stosowanych metod rekultywacji gleby i wniosła o wydanie decyzji o odstąpieniu od dalszego postępowania egzekucyjnego zobowiązującego do wykonania prac rekultywacyjnych. Pismem z dnia 20 kwietnia 2011 r. powódka wniosła o wydanie decyzji uzgadniającej przeprowadzenie rekultywacji i (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w W. w dniu 10 maja 2011 r. wydał decyzję uzgadniającą warunki rekultywacji na działkach (...) i ustalił termin zakończenia rekultywacji do końca grudnia 2014 r.

Wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosi 12.741.000 zł.

Budowa magazynu wysokiego składowania zapewni ochronę przed ewentualnym rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń gleby, wyeliminuje ryzyko narażania ludzi na kontakt ze związkami ołowiu oraz wpłynie na wzrost wartości nieruchomości gruntowej. Budowa magazynu jest nakładem koniecznym, gdyż pozostawienie istniejącej produkcji jest uwarunkowane faktem, że uciążliwość produkcji będzie ograniczona do granic terenu, do którego

władający ma tytuł prawny. Magazyn został wybudowany na podstawie decyzji wydanej przez Starostę (...) z dnia 30 sierpnia 2013 r. Wartość budynku wysokiego składowania na rekultywację wynosi 1.934.254 zł.

Wybudowanie budynku magazynu z izolowaną podłogą i szczelną posadzką wraz z podniesieniem terenu pod budynkiem zapewni całkowitą izolację potencjalnych zanieczyszczeń związkami ołowiu, tak aby nie przenosiły się na teren zakładu i wokół zakładu poprzez powietrze jak i wodę. Na czas sporządzania opinii budynek był wzniesiony kompletny, lecz nie był przejęty do użytkowania.

Podstawą uiszczania przez użytkownika wieczystego opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustawa o gospodarce nieruchomościami i art. 71 te same ustawy. Ustawa określa również zasady aktualizacji opłaty rocznej. Ustawodawca nie dokonał wyłączeń podmiotowych i nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające dokonanie przez właściciela aktualizacji opłaty rocznej, zwłaszcza, że użytkownik wieczysty dokonywał tych opłat.

Powódka wniosła o odliczenie nakładów w postaci magazynu wysokiego składowania na rekultywację.

Zaliczenie wartości nakładów, o którym mowa w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zabiegiem wtórnym wobec ustalenia wzrostu opłaty.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy 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.

Opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu wynosi w tym przypadku 3% wartości nieruchomości.

Pozwany dokonał na piśmie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i wypowiedzenie to zawierało elementy wynikające z art. 78 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego celem dokonania wyceny nieruchomości. Biegły R. K. w swojej opinii określił wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 r. na kwotę 12.741.000 zł. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłego. Strony również po sporządzeniu opinii uzupełniającej nie kwestionowały jej.

Skoro nieruchomość ma wartość na dzień 31 grudnia 2009 r. 12.741.000 zł, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości powinna wynosić od 1 stycznia 2010 r. kwotę 382.230 zł.

Sąd zwrócił uwagę że przepis intertemporalny tj. art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych ustaw (DZ. U z 2017r. poz. 1509) stanowi, że do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art.1 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Ustawa weszła w życie z dniem 1 września 2017 r., a więc do zaliczania nakładów w niniejszej sprawie należy zastosować dotychczasowe przepisy.

Podstawą zaliczania wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej jest art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązującym do 22 sierpnia 2017 r. przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, 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. Z treści art. 77 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wynika, że zarachowaniu podlega jedynie wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach; w każdym jednak wypadku chodzi o nakłady dokonane po

ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014r. w sprawie II CSK 451/13).

Sąd przywołał, iż jak wynika z opinii biegłej S. M. magazyn został wybudowany na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 30 sierpnia 2013 r. i na datę sporządzania przez biegłą opinii nie został przyjęty do użytkowania.

Sąd Okręgowy stwierdził, że oszacowane przez biegłą nakłady, które zostały poczynione w 2013 r., a Sąd w niniejszym postępowaniu ustalił opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2010 r., mogą być uwzględnione przy kolejnej aktualizacji opłaty rocznej jeżeli w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości.

Biorąc to wszystko pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że powódka jest zobowiązana do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki o nr ew. (...), z obrębku (...) oraz (...) z obrębku (...) o łącznej powierzchni 42.900 m⁽²⁾ od 1 stycznia 2010 r. w wysokości 3% wartości nieruchomości wyliczonej przez biegłego R. K. tj. w wysokości 382.230 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.98 § 1 k.p.c.

Sąd nakazał pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwoty z tytułu wydatków ze Skarbu Państwa z uwagi na wynik postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucił naruszenie:

1. art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) - dalej u.g.n. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 187 poz. 1110) poprzez ich niezastosowanie a tym samym nałożenie na powoda obowiązku uiszczania opłaty zaktualizowanej w pełnej wysokości od dnia 01 stycznia 2010 r. podczas gdy w pierwszym roku z uwagi na fakt, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, Powód powinien uiścić opłatę roczną w wysokości podwójnej wartości opłaty dotychczasowej a pozostałą kwotę - ponad dwukrotność opłaty rocznej - Powód powinien uiścić w dwóch równych częściach, powiększając odpowiednio pierwszą opłatę roczną w dwóch następnych latach, tym samym dopiero w trzecim roku po aktualizacji opłata roczna powinna osiągnąć kwotę wynikającą z aktualizacji;

2. art. 77 ust. 4 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż nakłady poczynione przez Powoda w 2013 r., na gruncie do którego przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, biorąc pod uwagę fakt, iż w postępowaniu Sąd ustala opłatę roczną od dnia 01 stycznia 2010 r., mogą być uwzględnione przy kolejnej aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości podczas gdy roszczenie w tym zakresie można zgłaszać w całym toku procesu aktualizacji opłaty rocznej, w tym przed Sądem, do czasu ostatecznego ustalenia nowej opłaty.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez ustalenie przez Sąd, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych (...); (...)z obrębku (...) oraz (...) z obrębku (...) o łącznej powierzchni 42.900 m⁽²⁾ położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest należna w wysokości która wynosić będzie za rok 2010 podwójną wartość opłaty dotychczasowej (90.116 x 2), w roku 2011 sumę podwójnej wartości opłaty dotychczasowej oraz połowy różnicy między opłatą roczną ustaloną przez Sąd a dwukrotnością dotychczasowej opłaty, w roku 2012 oraz w latach następnych kwotę wynikającą z aktualizacji ustalonej przez Sąd; zaliczenie na poczet opłaty rocznej wartości nakładów koniecznych, poniesionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość; oraz ponowne orzeczenie przez Sąd II Instancji o kosztach postępowania przed Sądem I Instancji, nadto o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem II Instancji.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz Skarbu Państwa w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa — Prokuraturii Generalne RP.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jest uzasadniona w części.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Bezsporne jest, że dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej postępowaniem wynosiła 90.116 zł. Rację ma apelujący, że z dniem 9.0.2011r. weszła w życie ustawa z 28.07.2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110), którą znowelizowano art. 77 u.g.n. poprzez dodanie ust. 2a, zgodnie z którym: w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, w konsekwencji czego dopiero w trzecim roku od wypowiedzenia opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji.

Przepis art. 77 ust. 2a znajduje zastosowanie także w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, które zostały wszczęte wcześniej a nie były zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (art. 4 ustawy).

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i ustalił, że w 2010r. użytkownik wieczysty wniesie opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. w kwocie 180.232 zł. (2 x 90.116 zł.), zaś w 2011r. wniesie opłatę roczną w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej plus ½ nadwyżki ponad dwukrotność tj. 281.231 zł. (382.230- 180.232 = 201.998; 201.998:2 =100.999; 180.232+100.999=281.231 zł.). Dopiero poczynając od 2012r. użytkownik wieczysty zobowiązany będzie do uiszczania opłaty rocznej w kwocie zaktualizowanej tj. 382.230 zł.

W pozostałej części apelacja jako bezzasadna uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zgodnie z art. 77 ust 4. U.g.n., w przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1., natomiast zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n., zasadę, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W niniejszym postępowaniu dokonano aktualizacji opłaty rocznej poczynając od 1 stycznia 2010r, stosownie do wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym określonej według stanu i poziomu cen na 31.12.2009r. (vide opinia biegłego k.178), zatem bez uwzględnienia wzrostu wartości nieruchomości na skutek poniesienia przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych, co sprawia, że nakłady te nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a dotychczasową opłatą roczną. Użytkownik wieczysty będzie mógł domagać się zaliczenia owych nakładów przy kolejnej aktualizacji opłaty rocznej, o czym sąd I instancji prawidłowo orzekł.

Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty rocznej zatem wzrost ten musi być między innymi skutkiem poniesienia przez użytkownika wieczystego nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. u.g.n. Oczywiście jest, że skoro nakłady poniesione zostały dopiero w 2013r., to nie mogły spowodować wzrostu wartości nieruchomości ustalonego według stanu tej nieruchomości na dzień 31.12.2009r. Celem regulacji związanej z rozliczeniem nakładów użytkownika jest zrationalizowanie jego obciążeń, tak aby nie ponosił negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę poprzez dublowanie kosztów raz poniesionych na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz w postaci konieczności uiszczenia zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek poczynionych nakładów. Wykładnia taka nie budzi wątpliwości w orzecznictwie, między innymi w wyroku

z 31.01.2013r. sygn. II CSK 223/12 (LEX), Sąd Najwyższy wskazał, że: „zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie”, podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 9.04.2018r. sygn. I ACa 1062/16 (LEX nr 2572276) i Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 24.09.2018r. sygn.. VI ACa 1586/17 (LEX2635760).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zaliczenia nakładów poniesionych przez powoda na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Ponieważ apelacja uwzględniona została jedynie w części, zniesiono wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego, natomiast pozwany obciążony został obowiązkiem zwrotu powodowi opłaty od apelacji obliczonej od uwzględnionej części apelacji.

Emilia Szczurowska Ewa Kaniok Bogdan Świerczakowski