

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) Sp. z o.o. w K.

o ustalenie

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 7 sierpnia 2014 r. sygn. akt I C 3309/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I poprzez nadanie mu treści:

„I. ustala, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działek gruntu położonych w K. przy ulicy (...), oznaczonych następującymi numerami ewidencyjnymi:

- (...) - objętych księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętych księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętych księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętej księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętej księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętych księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętej księgą wieczystą nr (...),

- (...) - objętej księgą H.. Nr (...)

-(...)- wynosi:

a) za 2012 rok 101 832,72 złote (sto jeden tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote siedemdziesiąt dwa grosze),

b) za 2013 rok 252 469,70 złotych (dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt groszy),

c) za 2014 rok i lata następne 403 106,68 złotych (czterysta trzy tysiące sto sześć złotych sześćdziesiąt osiem groszy);

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od interwenienta ubocznego (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa – kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 320/15

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 21 maja 2015

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 5 czerwca 2012 r. GN- (...) strona powodowa Przedsiębiorstwo (...) SA w likwidacji zakwestionowała w całości ustalenie wobec siebie jako użytkownika wieczystego nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w K. przy ulicy (...), oznaczonego numerami:(...) o łącznej powierzchni 2,9165 ha, co do których dotychczasowa opłata roczna wynosiła 49522,17 zł i nr. (...)o łącznej powierzchni 0,0890 ha, co do której opłata ustalona była w wysokości 1394,19 zł rocznie - na kwotę 406.722,41 zł. Strona powodowa podważała wycenę nieruchomości jako zawyżoną, a to z uwagi na istniejące obciążenia, a przede wszystkim ograniczenia inwestycyjne związane z wpisaniem budynku na nieruchomości do rejestru zabytków oraz ogólne trendy na rynku nieruchomości. Zakwestionowano także tożsamość między nieruchomościami będącymi przedmiotem oświadczenia zmieniającego a nieruchomościami podlegającymi wycenie w operacie.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł o oddalenie powództwa, wskazując na prawidłowość zarówno zmienionej wysokości opłat, jak i operatu będącego podstawą ich obliczenia.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji do sprawy jako interwenient uboczny po stronie powodowej przystąpiła (...) sp. z o.o. w K., która przyłączyła się do stanowiska procesowego powodowej spółki.

Wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Kielcach ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek gruntu położonych w K. przy ulicy (...), oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...)dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) objętej księgą H.. nr(...)i H. (...)objętej księgą H.. (...) (...)dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) objętej księgą H.(...)oraz

działki oznaczonej numerem (...), wynosi: za 2012 rok 101 832,72 zł, za 2013 rok 252 469,70 zł, za 2014 r. i lata następne 403 106,68 zł, a nadto orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Przedsiębiorstwo (...) S.A., aktualnie w upadłości likwidacyjnej jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) w K., składającej się z działek o numerach:(...) - łącznej powierzchni 3,0055 ha. Właścicielem tych nieruchomości jest Skarb Państwa. Dotychczasowa opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ustalona została decyzjami z dnia 15 lutego 1999 r., 29 czerwca 1999 r., 26 października 2000 r., 8 kwietnia 2002 r., 24 grudnia 2001 r., 20 kwietnia 2010 r. w stosunku do działek (...) o łącznej powierzchni 2,9165 ha na kwotę 49 522,17 zł, zaś w stosunku do działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,0890 ha -1394,19 zł. Pismem z dnia 30 czerwca 2011 r. doręczonym stronie powodowej w dniu 17 listopada 2011 r. Prezydent Miasta K. dokonał na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste ze względu na zmianę wartości gruntu i ustalił z dniem 1 stycznia 2012 r. nową opłatę roczną w wysokości 406.772,41 zł, płatną stosownie do treści art. 77 ust 2a za 2012 r. w wysokości 101.892,72 zł, za 2013 r. – 254.332,65 zł i w roku 2014 r. 406.772,59 zł do 31 marca każdego roku z góry za dany rok na konto Urzędu Miasta K.. W dniu 17 grudnia 2012 r. strona powodowa złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowania wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa jest nieuzasadniona. W dniu 31 stycznia 2012 r. odbyła się rozprawa przez Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K., w czasie której rzeczoznawca ustosunkował się do podniesionych przez skarżącego zarzutów. Ostatecznie nie doszło do podpisania ugody pomiędzy stronami. Orzeczeniem z dnia 5 czerwca 2012 r., doręczonym 8 czerwca 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika. W dniu 26 czerwca 2012 r. Przedsiębiorstwo (...) SA w K. w likwidacji złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia. Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanych znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi, według stanu na dzień 15 listopada 2011 r. - 27.170.418,99 zł. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek gruntu położonych w K. przy ulicy (...), oznaczonych następującymi numerami ewidencyjnymi: (...)objętych księgą wieczystą nr (...) objętej księgą H.. nr (...) i H.. (...)objętej księgą H.. (...), (...) objętych księgą wieczystą nr (...), objętych księgą wieczystą księgę wieczystą nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) objętej księgą H.. (...) oraz działki oznaczonej numerem (...), wynosi: za 2012 r. 101.832,72 zł, za 2013 r. 252.469,70 zł, za 2014 r. i lata następne 403.106,68 zł. W dniu 28 maja 2013 r. została zawarta umowa sprzedaży przedsiębiorstwa na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Interwenient uboczny dysponuje większością nieruchomości, z jakimi związany jest przedmiot procesu. Nie wszystkie nieruchomości związane z przedmiotem niniejszej objęte oświadczeniem zmieniającym wysokość dotychczasowej opłaty znajdują się w użytkowaniu wieczystym interwenienta ubocznego, np. działka nr (...) pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) K..

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione żądanie strony powodowej oparte na przepisie art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd wskazał, że opłata za użytkowanie gruntu nie była aktualizowana od ponad 10 lat, a jak wynikało z opinii biegłego M. Ś., wartość gruntu wzrosła do 27.170.418,99 zł, co uzasadniało ustalenie aktualnej opłaty w wysokości 403.106,68 zł. Za jedyną kwestię sporną Sąd uznał wartość nieruchomości, od której winna być naliczona opłata z tytułu wieczystego użytkowania na datę dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. W tym zakresie, Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na opinii sporządzonej przez biegłego M. Ś. (2), uznając, że sporządzona została niezwykle rzetelnie z uwzględnieniem wszystkich okoliczności mających istotne znaczenia dla dokonania wyceny nieruchomości, takich jak: lokalizacja, przeznaczenie (z uwzględnieniem również zakresu ochrony konserwatorskiej), funkcję, uzbrojenie terenu, dojazd, dostępność komunikacyjna, powierzchnia czy możliwości inwestycyjne. Zwrócono też uwagę, że poprzednie opinie rzeczoznawców w zbliżony sposób określały wartość nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał także, że wypowiedzenie dokonane przez Prezydenta Miasta K. było skuteczne i zgodne z treścią art. 78 u.g.n. W piśmie wypowiedzającym organ ten wskazał aktualną na datę wypowiedzenia wartość nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu powoda, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, uzasadnienie

dokonanego wypowiedzenia, jak również pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Wysokość opłaty za poszczególne lata została określona na podst. art. 77 ust 2a u.g.n.

Wyrok powyższy zaskarżył w całości apelacją interwenient uboczny, wnosząc o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelujący zarzucił mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisu art. 233 §1 k.p.c., polegające na braku wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów przez ich ocenę pozostającą w sprzeczności z zasadami logiki, czego przejawem w szczególności było: 1) nieprzeprowadzenie jakiegokolwiek pogłębionej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w celu precyzyjnego ustalenia, jakie nieruchomości gruntowe (nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym) były przedmiotem wypowiedzenia Prezydenta Miasta K. z dnia 17 listopada 2011 r., gdyż pojęcie to nie było tożsame z pojęciem działki geodezyjnej, co skutkowało tym, że Sąd Okręgowy w ogóle nie przeprowadził oceny skuteczności przedmiotowego wypowiedzenia, co więcej, w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I zaskarżonego wyroku nie określił w sposób precyzyjny poszczególnych nieruchomości gruntowych, lecz w sposób sprzeczny z prawem posłużył się pojęciem „działek gruntu”, skutkiem którego to zaniechania pozostaje przede wszystkim: brak oznaczenia w zaskarżonym wyroku, jakimi księgami wieczystymi są objęte działki nr (...), gdyż za takie oznaczenie nie może zostać uznane lakoniczne odesłanie do bliżej nieokreślonych ksiąg hipotecznych, które w świetle obowiązujących przepisów, nie mają waloru ksiąg wieczystych; wskazanie w zaskarżonym wyroku nieistniejącej księgi wieczystej, jaką miała być objęta działka nr (...); brak informacji w wyroku co do tego, jaką księgą wieczystą jest objęta działka nr (...); nieokreślenie, jakie opłaty roczne, w jakiej konkretnie wysokości przypadają na poszczególne nieruchomości gruntowe w znaczeniu wieczystoksięgowym, które to nieruchomości miały różne stawki procentowe, a także różne wartości, nawet w świetle opinii biegłego M. Ś. (2); 2) przyjęcie, że okolicznością przyznaną jest to, że właścicielem bliżej nieokreślonych „nieruchomości”, czy raczej określonych działek geodezyjnych, wchodzących w skład różnych nieruchomości gruntowych w znaczeniu wieczystoksięgowym jest Skarb Państwa, choć nawet z opinii biegłego M. Ś. ten fakt nie wynikał jednoznacznie (działka nr (...)), zaś co do działki nr (...) tytuł był kwestionowany przez powoda; 3) wyraźne uchylenie się od przeprowadzenia pogłębionej analizy zarzutów zawartych we wniosku strony powodowej zastępującym pozew i brak rzeczowego odniesienia się do nich; 4) bezkrytyczne oparcie się na opinii biegłego M. Ś., choć ze względu na jej braki (analogiczne jak przypadku wcześniejszych opinii) nie miała ona walorów uzasadniających uznanie jej za niebudzący wątpliwości dowód umożliwiający rozstrzygnięcie sprawy, gdyż nie odnosiła się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez pozwanego i interwenienta, związanych z błędnym przyjęciem do wyceny kompleksu nieruchomości gruntowych bez wyszczególnienia w uzasadnieniu cech i wad dla poszczególnych z nich, a ponadto nie zawierała jakiegokolwiek przekonującego uzasadnienia co do przyczyn zastosowania wskaźnika korekcyjnego K na określonym poziomie, wskaźnik ten nie wynikał z przepisów powszechnie obowiązującego prawa i w żaden sposób nie niwelował kwalifikowanej wady, jaką było objęcie większości nieruchomości kwalifikowaną ochroną konserwatorską; 5) całkowite pominięcie w uzasadnieniu przez Sąd pierwszej instancji dowodu z dokumentu załączonego do sprzeciwu powoda wraz z bardzo precyzyjną tezą dowodową, jakim było zaświadczenie (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 sierpnia 2011 r., które ujawniało bardzo szeroki zakres ochrony konserwatorskiej wobec większości nieruchomości gruntowych, których sprawa dotyczyła.

Apelujący podniósł także zarzut obrazu art. 328 §2 k.p.c., wobec braku odpowiedniej dla złożoności sprawy staranności Sądu pierwszej instancji przy sporządzaniu uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które w tym zakresie okazuje się nieadekwatne do charakteru sprawy, nie zawierając wyczerpującego i spójnego omówienia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, przy jednoczesnym pominięciu szeregu kluczowych dowodów, wobec czego zaskarżony wyrok w ocenie interwenienta nie poddaje się kontroli instancyjnej, czego przejawem pozostaje w szczególności: 1) brak odniesienia się przez Sąd do wszystkich zarzutów podniesionych przez powoda w wniosku zastępującym pozew, w szczególności do zarzutu, który ujawniał, że przedmiotem oświadczenia organu dokonującego wypowiedzenia z dnia 17 listopada 2011 r. nie była nieruchomość gruntowa wieczystoksięgowa w rozumieniu odpowiednich przepisów, lecz kompleks kilku nieruchomości gruntowych, które nie zostały przez organ bez odpowiednich podstaw prawnych potraktowane „zbiorniczo”, co uniemożliwiało ustalenie ich precyzyjnych cech i

wad, a następnie przeprowadzenie prawidłowego procesu wyceny poszczególnych nieruchomości, przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłat rocznych wobec (...) K.; 2) błędne przyjęcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że „jedną kwestią, która była źródłem sporu pomiędzy stronami to określenie wartości nieruchomości, od której ustalona była opłata z tytułu użytkowania wieczystego na datę dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty”, choć w zarzutach zawartych we wniosku zastępującym pozew znajdowały się także zarzuty wskazujące na bezskuteczność przedmiotowego wypowiedzenia z powodu jego braków konstrukcyjnych, które to zarzuty zarówno powód, jak i interwenient podtrzymywali w toku całego postępowania przed Sądem Okręgowym; 3) nieokreślenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, ilu działek geodezyjnych dotyczyło postępowanie, a także w skład jakich konkretnie nieruchomości gruntowych w znaczeniu wieczystoksięgowym one wchodziły oraz jakie były cechy i wady poszczególnych nieruchomości; 4) całkowite pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przez Sąd pierwszej instancji dowodu z dokumentu załączonego do sprzeciwu powoda wraz z bardzo precyzyjną tezą dowodową, jakim było zaświadczenie (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 sierpnia 2011 r., które ujawniało bardzo szeroki zakres ochrony konserwatorskiej wobec większości nieruchomości gruntowych, których sprawa dotyczyła; 5) nieprzedstawienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywów co do tego, w jaki sposób została ustalona wysokość opłat rocznych za 2012 i 2013 rok, przez opatrzenie liczb w tym zakresie tylko adnotacją, która może wskazywać, że wartości te mogą wynikać z opinii biegłego M. Ś., co nie znajdowało żadnego odzwierciedlenia w treści tej opinii.

Zarzucono też naruszenie art. 227 k.p.c. polegające na bezkrytycznym oparciu zaskarżonego wyroku na opinii biegłego M. Ś., choć podobnie jak opinie ją poprzedzające nie była precyzyjna i nie zawierała odpowiedniego do charakteru sprawy uzasadnienia, uwzględniającego w szczególności zarzuty powoda wobec skuteczności oświadczenia organu zmierzającego do aktualizacji opłat rocznych, co podważało jej walor dowodowy dla rozstrzygnięcia sprawy.

W apelacji skarżący podniósł również zarzuty naruszenia prawa materialnego: 1) art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) w zw. z art. 4 pkt 1 u.g.n. przez ich błędne zastosowanie w okolicznościach sprawy, w sytuacji gdy z ich treści w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że przedmiotem aktualizacji opłat rocznych mogą być nie „działki gruntu” (działki geodezyjne), nie „kompleksy kilku nieruchomości”, lecz wyłącznie konkretne „nieruchomości gruntowe”, a zatem – co do zasady – nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym i to wobec takich nieruchomości winno zostać dokonane stosowne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jak też do nich powinny odnosić się stosowne jego elementy, w tym informacja o operacie szacunkowym mającym potwierdzać jego zasadność, a ponadto, skoro tak rozumiana nieruchomość stanowi pewną całość, to wypowiedzenie nie może odnosić się tylko do jej części (np. jednej z kilku działek), gdyż taka sytuacja skutkuje bezskutecznością złożonego użytkownikowi wieczystemu oświadczenia, które to okoliczności zostały całkowicie pominięte przez Sąd pierwszej instancji, co potwierdza m.in. zawarte w wyroku rozstrzygnięcie, które nie odpowiada prawu, co więcej, ujawnia, że przy jego wydaniu nie rozstrzygnięto sprawy co do istoty w bardzo poważnym zakresie, pomijając zarzuty zmierzające do zakwestionowania skuteczności wypowiedzenia Prezydenta Miasta K. z 17 listopada 2011 r., zawarte we wniosku zastępującym pozew; 2) art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. – przez nieprzeprowadzenie w okolicznościach niniejszej sprawy odpowiednio pogłębionej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a także treści wypowiedzenia inicjującego postępowanie oraz zarzutów powoda i nieuwzględnienie faktu, że strona pozwana nie dopełniła całości obowiązków dowodowych związanych ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu w zakresie udowodnienia zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste szeregu nieruchomości gruntowych objętych wypowiedzeniem, co przemawiało na rzecz uznania wniosków powoda i interwenienta w zakresie uznania oświadczenia o aktualizacji opłat za nieskuteczne i nieudowodnione; 3) art. 77 ust. 1 u.g.n. – przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że w okolicznościach niniejszej sprawy została udowodniona przez pozwaną Skarb Państwa zasadność dokonania aktualizacji dotychczasowych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste szeregu nieruchomości gruntowych na łączną kwotę 403.106,68 zł; 4) art. 77 ust. 2 a u.g.n. – przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że w okolicznościach niniejszej sprawy opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania szeregu nieruchomości gruntowych w 2012 r. powinna wynosić 252.469,70 zł, choć przy hipotetycznym przyjęciu kwoty 403.106,68 zł za prawidłową, kwota ta winna wynosić 202.469,70 zł, co wynika z równania: $((403.106,68 - 101.832,72) : 2) + 101.832,72$.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się skuteczna jedynie co do tego, że doprowadziła do doprecyzowania objętego zaskarżonym wyrokiem przedmiotu aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny mógł przyjąć go w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia za własny.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny na podstawie treści ksiąg wieczystych dostępnych na stronie (...) ustalił, że w księdze wieczystej nr (...), w której jako ujawniony jest Skarb Państwa, obok działek ewidencyjnych o nr.: (...) wpisane zostały działki o nr.: (...); dla działki nr (...) urządzona jest księga wieczysta nr (...). Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie VIII Ns 247/11 Sąd Rejonowy w Kielcach stwierdził nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości, składającej się m.in. z działki nr (...) (postanowienie - k. 31). Decyzją z dnia 11 stycznia 1999 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990 r. przez poprzednika prawnego powodowej spółki prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, m.in. co do działki ewidencyjnej nr (...) (decyzja – k. 2-3 administracyjnych akt związkowych).

Czyniąc powyższe ustalenia, Sąd Apelacyjny nie znalazł jakichkolwiek podstaw do zanegowania wartości dowodowej powołanych wyżej dokumentów, także w wersji elektronicznej.

Wszelkie zarzuty apelacji, tak natury procesowej, jak i materialnoprawnej, ogniskowały się w istocie wokół dwóch zagadnień: skuteczności wypowiedzenia dotychczasowych opłat oraz wartości nieruchomości, która w ocenie strony powodowej i interwenienta została zawyżona.

Kwestia skuteczności wypowiedzenia powiązana z kolei została z koniecznością zdefiniowania nieruchomości, co do której zgodnie z art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., dalej: u.g.n.), zachodzi konieczność zaktualizowania opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Zdaniem interwenienta, definicji nieruchomości gruntowej zawartej w art. 4 pkt 1 u.g.n. nie sposób odczytywać w oderwaniu od przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2013, poz. 707 ze zm., dalej: u.k.w.h.), w szczególności art. 1 ust. 2. Z poglądem tym zgodzić się nie można. Sąd Apelacyjny podziela zapatrywanie przytoczone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wg którego pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można utożsamiać z definicją występującą w ustawie z 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z art. 1 u.k.w.h. o tym, czy mamy do czynienia z jedną czy wieloma nieruchomościami decyduje liczba urządzonych ksiąg wieczystych. Tymczasem na gruncie art. 4 ust. 1 u.g.n. decydujące znaczenie winien mieć aspekt funkcjonalny (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawach o sygn. IV CSK 229/06 i IV CSK 283/06). W rozpoznawanej sprawie objęte wypowiedzeniem działki gruntu, na których wybudowany został dworzec autobusowy wraz z infrastrukturą, stanowią jedną gospodarczą całość. Odrębne ich szacowanie oraz wypowiedzanie dotychczasowych opłat co do każdej nieruchomości objętej osobną księgą wieczystą mogłoby prowadzić do zniekształcenia wartości gruntu, a co za tym idzie opłat za wieczyste użytkowanie. Przede wszystkim jednak wymogu takiego nie stawiają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjęcie za trafne poglądu skarżącego prowadziłoby także do całkowicie nieuprawnionego wniosku, że w przypadku, gdy dana działka gruntu nie jest objęta żadną księgą wieczystą, niedopuszczalne jest zaktualizowanie względem niej opłaty za wieczyste użytkowanie. Nie przekonuje także argument o tym, że w przypadku zbycia jednej z „nieruchomości wieczystoksięgowych” przy łącznym ustaleniu opłaty dla kilku z nich, nie będzie możliwe określenie opłaty przypadającej na zbywaną nieruchomość. Zauważyć bowiem należy, że analogiczna sytuacja miałaby miejsce w sytuacji zbycia jednej z działek objętych księgą wieczystą. W wypowiedzeniu dokonanym przez Prezydenta Miasta K. datowanym na 30 czerwca 2011 r., a doręczonym stronie powodowej 17 listopada 2011 r. (k. 56-55 akt administracyjnych), zawarte zostały wszystkie elementy określone przepisem art. 78 ust. 1 u.g.n. Przedstawiono przede wszystkim sposób obliczenia nowej stawki, wyraźnie przy tym

wskazując, w przypadku których działek ewidencyjnych zastosowano stawkę 1,5%, a których 1%. Przy przyjęciu nawet, że w kontekście ww. wskazanego kryterium funkcjonalnego, przepisów art. 72 ust. 3 u.g.n. oraz faktu, że poszczególne działki gruntu objęte były różnymi decyzjami stwierdzającymi nabycie prawa wieczystego użytkowania, z uwagi na zastosowanie dwóch różnych stawek procentowych, należałoby mówić o więcej niż jednej nieruchomości, objęcie ich jednym wypowiedzeniem oraz wyceną, nie mogłoby skutkować nieważnością czy bezskutecznością tej czynności, albowiem, jak podkreślono wyżej, zostały zachowane wszystkie wymogi, o których mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n. Za nieistotną uznać także należało okoliczność, że część nieruchomości oznaczona jako działka nr (...) nie pozostaje w wieczystym użytkowaniu interwenienta. Na datę wypowiedzenia oraz wszczęcia procesu zachodziła bowiem zarówno tożsamość właściciela nieruchomości, jak i wieczystego użytkownika.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji, wskazać należy, iż zasadniczo okazały się one nietrafione, a wniesiony środek odwoławczy doprowadził jedynie do doprecyzowania określenia nieruchomości, której dotyczyło wypowiedzenie.

Przytoczone wyżej argumenty, prowadzące m.in. do wniosku, że dla aktualizacji opłaty rocznej dla nieruchomości nie jest istotne, czy objęta jest ona księgą wieczystą, wskazują na nieskuteczność zarzutów dotyczących obrazu przepisu art. 233 §1 k.p.c., niezależnie od tego, czy Sąd pierwszej instancji przeprowadził we wskazywanym zakresie pogłębioną analizę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Nie miała zatem żadnego znaczenia okoliczność, że w zaskarżonym wyroku działki oznaczone nr. (...) zostały zidentyfikowane poprzez odniesienie do ksiąg hipotecznych. Niezależnie od tego, pierwsze dwie zostały objęte księgą wieczystą nr (...), co ustalił Sąd Apelacyjny na podstawie treści tej księgi wieczystej dostępnej na stronie (...). Z kolei działka nr (...) została opisana przez odniesienie do księgi hipotecznej w postanowieniu Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie VIII Ns 247/11, w którym stwierdzono nabycie przez Skarb Państwa własności m.in. tej części nieruchomości (k. 31). Odnośnie działki nr (...) w zaskarżonym wyroku doszło w istocie do oczywistej omyłki pisarskiej, która pozostawała bez żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Co do działki oznaczonej nr. ewidencyjnym (...) o pow. 6 m⁽²⁾, w toku postępowania przed Sądami obu instancji nie zostało ustalone, by była ona objęta księgą wieczystą, co jednak, jak zauważono już wcześniej, nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. W zakresie zarzutu dotyczącego nieokreślenia dla każdej z nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym odrębnych opłat za wieczyste użytkowanie, obok przytoczonych już wyżej argumentów o braku podstaw do utożsamiania pojęć nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawie o księgach wieczystych i hipotece, wskazać należy, iż obowiązek taki nie wynika z przepisów prawa.

Odnośnie zarzutu dotyczącego tytułu własności Skarbu Państwa, to ten w znakomitej części wynika z zapisów w księgach wieczystych, które zostały przywołane w wyroku Sądu Apelacyjnego. Część nieruchomości stanowiąca działkę nr (...) objęta została prawomocnym postanowieniem w sprawie o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie. Z kolei okoliczność dysponowania prawem własności przez Skarb Państwa co do części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 6 m² wynikała z treści decyzji administracyjnej stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego przez poprzednika prawnego powodowej spółki. Zauważyć trzeba, że wpis w księdze wieczystej nie stanowi wyłącznego dowodu własności, zaś w toku procesu nie ujawniła się żadna okoliczność pozwalająca na zakwestionowanie prawa Skarbu Państwa w tym zakresie.

Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił opinię biegłego M. Ś. (2) jako miarodajną do wydania rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom apelacji biegły odniósł się szczegółowo do zarzutów skierowanych przeciwko opinii na rozprawie w dniu 30 lipca 2014 r. (k. 350-351). Wziął przy wycenie pod uwagę także zakres ochrony konserwatorskiej udzielonej nieruchomości, a przedstawionej w zaświadczeniu (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. z dnia 24 sierpnia 2011 r., o czym świadczy zapis na stronie 22 opinii (k. 300). Biegły przekonująco także wyjaśnił przyczynę zastosowania współczynnika K oraz jego zakres, a także wyjaśnił podstawy doboru nieruchomości do porównania. Zauważyć przy tym należy, że wycena tego biegłego jest zasadniczo zbieżna z poprzedzającą ją opinią biegłego M. S. oraz operatem stanowiącym podstawę wypowiedzenia dotychczasowych opłat. Ani strona powodowa, ani

interwenient uboczny, nie zaoferowali z kolei nawet namiastki dowodu, która poddałaby w wątpliwość metodę, badania, analizę i wyniki obliczeń przeprowadzonych przez biegłego M. Ś..

Z powyższych względów nie mogły się ostać zarzuty wskazujące na naruszenie przepisów art. 233 §1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Nieskuteczne okazały się także zarzuty obrazy art. 328 §2 k.p.c., które w istocie co do swej treści pokrywały się z zarzutami naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Sąd Apelacyjny miał możliwość prześledzenia toku rozumowania Sądu pierwszej instancji, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz prezentowane przez strony obszernie stanowiska, pozwoliły Sądowi odwoławczemu na dostrzeżenie istoty sprawy oraz uzupełnienie ustaleń faktycznych i wywodów prawnych, umożliwiające w konsekwencji merytoryczne rozstrzygnięcie sporu.

Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się także obrazy przepisów prawa materialnego. Jak zostało podniesione na wstępie, wypowiedzenie dotychczasowych stawek opłat za wieczyste użytkowanie było skuteczne w świetle art. 78 ust. 1 u.g.n., a to wobec braku podstaw utożsamiania pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami z nieruchomością wieczystoksięgową. Chybione okazały się również zarzuty naruszenia art. 78 ust. 3 u.g.n. i art. 77 ust. 1 u.g.n., albowiem ustalona opłata roczna wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy M. Ś., która uznana została za miarodajną do oparcia na niej rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy prawidłowo też obliczył opłaty za rok 2012 i 2013 na podst. art. 77 ust. 2a u.g.n. Dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej była równa 101.832,72 zł. Różnica między nową opłatą a dwukrotnością dotychczasowej wyniosła 301.273,96 zł, z czego połowa podlegająca doliczeniu w roku 2013 to 150.636,98 zł. W rezultacie opłata za rok 2013 wyniosła 252.469,98 zł (101.832,72 zł + 150.636,98 zł).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia radcy Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa orzeczono na podst. art. 100 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 7 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Zakres zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia uzasadniał nałożenie na stronę powodową całości poniesionych przez przeciwnika kosztów.