

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 552/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2021 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.
przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.
o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
na skutek apelacji strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 15 stycznia 2020 r. sygn. akt I C 1555/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w K., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 7.044 m², objętej księgą wieczystą nr (...), wynosi:

- w 2018 r. kwotę 32.069,92 zł (trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze),**
- w 2019 r. kwotę 62.174,96 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące sto siedemdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt sześć groszy),**
- w 2020 r. kwotę 92.280 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt złotych);**

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. na rzecz strony powodowej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. kwotę 3.154,79 zł (trzy tysiące sto pięćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt dziewięć groszy), tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od(...) spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.390,98 zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy), tytułem kosztów sądowych.”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.440,08 zł (trzy tysiące czterysta czterdzieści złotych osiem groszy), tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. pozostałymi kosztami obciąża Skarb Państwa.

SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 552/20

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w K., wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest w całości nieuzasadniona, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. Sprawę prowadzono przed Sadem powszechnym wobec przekazania w dniu 21 sierpnia 2018 roku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. sprzeciwu (k. 14-19) złożonego przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Spółkę Komandytową z siedzibą w K. od orzeczenia SKO w K. z dnia 11 lipca 2018 roku, sygn. akt: (...) wydanego w sprawie z wniosku wymienionej spółki z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadna –.

Uzasadniając żądanie strona powodowa podała, że pismem z dnia 10 listopada 2017 r. Prezydent Miasta K. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) obręb (...) jedn. ewid. (...), wynoszącej 16.034,96 zł i zaoferował nową opłatę roczną w wysokości 155.886,54 zł. Strona powodowa podała, że złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona.. Orzeczeniem z dnia 11 lipca 2018 r. SKO w K. oddaliło wnioski Spółki (...) Sp. z o.o. Sp.k..

Strona powodowa zakwestionowała zasadność wypowiedzenia opłaty rocznej. Podniosła, iż operat szacunkowy przeczy stanowi faktycznemu, zaś wydane na jego podstawie wypowiedzenie obowiązującej stawki należy uznać za wadliwe. W ocenie strony powodowej operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę K. J. nie zawiera uzasadnienia wyboru metody badawczej, wskazania rodzaju określanej nieruchomości i wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania, a katalog porównywanych nieruchomości nie został dobrany we właściwy sposób, bowiem nieruchomości te nie spełniają kryteriów nieruchomości podobnych.

Strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. w odpowiedzi na pozew (k. 44-48) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego sprawowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej.

Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2020 roku sygn. akt I C 1555/18 Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w K., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 7044 m², objętej księgą wieczystą nr (...), wynosi:

- w 2018 r. kwotę 32.069,92 zł (trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze),

- w 2019r. kwotę 93.978,23 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia trzy groszy),

- od 2020r. kwotę 155.886,54 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt cztery grosze) (pkt I), zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w K. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II), nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa od strony powodowej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w K. kwotę 2.495,96 zł (pkt III).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w K., w rejonie ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna P., o łącznej powierzchni 0,7044 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.w K., zaś stronie powodowej przysługuje prawo użytkowania wieczystego tej działki od dnia 9 listopada 1992 r. W decyzji z dnia 22 czerwca 1992 r. (...) o oddaniu dotyczącej oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wskazano, iż nieruchomość ta jest oddana na cele przemysłowe.

Pismem z dnia 10 listopada 2017 r. (...) Prezydent Miasta K. wypowiedział stronie powodowej dotychczas obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej wynoszącą 16.034,96 zł, proponując jednocześnie nową wysokość opłaty: w kwocie 32.069,92 zł w 2018 r., w kwocie 93.978,23 zł w 2019r. oraz w kwocie 155.886,54 zł w 2020 r. i w latach następnych (do czasu kolejnej aktualizacji). W piśmie znalazło się też pouczenie, że użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć bezpośrednio do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości – z zastrzeżeniem, iż brak wniosku w w/w terminie będzie uważany za przyjęcie nowej wysokości opłaty.

Strona powodowa w ustawowym terminie złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 11 lipca 2018 r. oddaliło wniosek spółki. W uzasadnieniu odwołano się do wyceny rzeczoznawcy majątkowego K. J. , który określił wartość rynkową prawa własności 1 m2 przedmiotowej nieruchomości na kwotę 737,68 zł, a wartość rynkową prawa własności całej nieruchomości gruntowej na kwotę 5.192.218,00 zł. W tym stanie rzeczy SKO wyraziło pogląd, że Prezydent Miasta K. wykazał w sposób prawem przewidziany, iż istnieją przesłanki do podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jednocześnie dając wiarę ustaleniom zawartym w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego przy uwzględnieniu wiadomości specjalnych z zakresu szacowania nieruchomości.

W dniu 24 lipca 2018 r. strona powodowa złożyła w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K. sprzeciw od w/w orzeczenia z dnia 11 lipca 2018 r., oddalającego wniosek dotyczący aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zarzucając, iż operat szacunkowy, na podstawie którego dokonano wypowiedzenia, przeczy rzeczywistości stanowi faktycznemu.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że działka nr (...) obr., (...) , położona jest przy drodze wlotowej, znajduje się na terenie wyróżnionym w planach zagospodarowania, a tereny takie nie są traktowane jako tereny przemysłowe. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi: od strony północnej - zabudowa jednorodzinna z usługami, od strony wschodniej - ulica (...) o dużym natężeniu ruchu i od strony południowej - ul. (...), za nią teren parku z dworkiem i siedziba (...). W okolicy znajduje się pełna infrastruktura handlowa, socjalna i usługowa. Wjazd na nieruchomość odbywa się od ul. (...). Działka jest świetnie eksponowana na drogę o dużym natężeniu. Dostępność komunikacyjna jest dobra, w odległości do 50 m zlokalizowane są przystanki komunikacji autobusowej. Ze względu na duży ruch tranzytowy, wzdłuż ul. (...) lokuje się liczne salony samochodowe. Działka zabudowana jest halą warsztatową, wiatą i budynkiem salonu. Działka jest uzbrojona, częściowo ogrodzona. Na nieruchomości urządzone są drogi dojazdowe i parkingi, na pozostałym terenie założona zieleń w postaci trawników, a od strony północnej przy granicy działki znajdują się wysokie drzewa – jedno od frontu. Działka ma kształt nieregularny. Front od ul. (...) wynosi 111 m, od ul. (...) 86 m. Teren nieruchomości ze spadkiem w kierunku północno- zachodnim.

Na nieruchomości znajduje się warsztat samochodowy oraz salon sprzedaży samochodów. Sąd wskazał, że zgodnie z uchwałą (...) Rady Miasta K. z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, którego podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa, oznaczona na planie symbolem U. W §. 20 planu wskazano, iż przeznaczeniem podstawowym terenu U jest zabudowa usługowa wraz z zielenią towarzyszącą, a jako przeznaczenie uzupełniające terenu wskazano obiekty małej architektury, niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdy i dojścia, miejsca postojowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wielopoziomowy parking. Sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z przeznaczeniem zapisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan obowiązuje od 13 marca 2014 r.

Nadto Sąd pierwszej instancji na podstawie operatu biegłego J. C. (1) ustalił wartość nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) według stanu nieruchomości i cen właściwych w dacie dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej tj. w dacie 10 listopada 2017 r. na kwotę 5.435.000,00 zł co jest zbliżone z wyceną rzeczoznawcy majątkowego K. J. .

Drzewa znajdujące się na działce zlokalizowane są tuż przy ogrodzeniu i nie wpływają na możliwość zabudowy.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika strony powodowej o opinię uzupełniającą, wobec kompletności opinii oraz wyczerpujących i spójnych ustnych wyjaśnień biegłego sądowego J. C. (1).

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji odwołał się do art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2020.65 t.j., ; dalej jako „u.g.n.”) i wskazał, że powództwo rozpoznawane na podstawie przepisu art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Sąd doszedł do przekonania, iż Prezydent Miasta K. prawidłowo określił wartość nieruchomości i zastosował do obliczenia stosownej opłaty stawkę 3% wartości gruntu (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). Przyjęcie stawki 1% możliwe byłoby w sytuacji, gdyby przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele rolne (art. 72 ust. 2 pkt 3a u.g.n.), zostałyby na niej posadowiony garaż lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo byłaby przeznaczona na te cele (art. 72 ust. 3 pkt 3b u.g.n.) lub byłaby wykorzystywana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową (art. 72 ust. 2 pkt 4). Tymczasem, z opinii biegłego J. C. wynika, iż zgodnie z uchwałą (...) Rady Miasta K. z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), która została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 26 lutego 2014 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, którego podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa. Skoro zatem działka nr (...) przeznaczona jest pod zabudowę usługową oraz niewątpliwie jest od wielu lat wykorzystywana na cele handlowo-usługowe (sprzedaż i naprawa samochodów) i nic nie wskazuje na to, że stan ten w najbliższym czasie ulegnie zmianie, to odmowa przyznania użytkownikowi wieczystemu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% stawki jest uzasadniona. W ocenie sądu niezasadny był zarzut strony pozwanej, co do nieuwzględnienia przy wycenie nieruchomości celu na jaki nieruchomość została przeznaczona, który wynika z umowy oddania w użytkowanie wieczyste. Nieruchomości przeznaczone na cele przemysłowe różnią się ceną od nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe, a czynnikiem determinującym taki stan rzeczy jest ich położenie na terenach peryferyjnych, natomiast wyceniana nieruchomość jest położona przy głównej drodze wylotowej o bardzo dużej intensywności ruchu samochodowego, która nie stanowi terenu peryferyjnego, a nadto jest prowadzona jest na niej od wielu lat działalność usługowo-handlowa. W planie zagospodarowania przestrzennego ujęto, iż podstawowym przeznaczeniem terenu, na którym znajduje się nieruchomość jest zabudowa usługowa, a sposób wykorzystania nieruchomości jest zgodny z tym kryterium. Zgodnie z art. 239 par. 1 kc sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa (...) przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. W przepisie mowa więc o sposobie korzystania a nie celu. W art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdzie w zależności od celu nieruchomości wskazane są stawki procentowe opłaty nie ma wskazanego jako wyszczególnionego celu przemysłowego. Sam cel nie determinuje sposobu korzystania z nieruchomości i doboru nieruchomości podobnych. Przy wycenie nieruchomości podobne dobiera się ze

względem na położenie, sposób korzystania i pozostałe atrybuty wskazanego przez biegłego w opinii. Sposób korzystania zresztą nie zmieniał się od przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste i miał usługowy charakter.

Wobec powyższego, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego we wskazanym kierunku, Sąd uznał, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić – stosownie do dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. – kwotę 155.886,54 zł, stanowiącą 3% ustalonej wartości tej nieruchomości (3% x 5.169.218,00 zł), począwszy od 2020 r. Natomiast uwzględniając art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w 2018 r. opłata ta winna wynosić 32.069,92 zł, czyli dwukrotność opłaty dotychczasowej (2 x 16.034,96 zł), a w 2019 r. – 93.978,23 zł, tj. opłatę roczną stanowiącą dwukrotność opłaty dotychczasowej powiększonej o połowę nadwyżki pomiędzy wysokością opłaty zaktualizowanej, a dwukrotnością opłaty dotychczasowej [tj. 155.886,54 zł – 32.069,92 = 123.816,62 zł; 123.816,62 zł/2 = 61.908,31 zł (nadwyżka); 32.069,92 zł + 61.908,31 zł = 93.978,23 zł] i – jak wskazano wyżej - od 2020 r. w wysokości 155.886,54 zł.

W punkcie II Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2018.265) w zw. z art. 99 k.p.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach sądowych powołano art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2019.785 t.j.).

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 72 ust. 3 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zależna jest od faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, w sytuacji gdy uzależniona jest ona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana,
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 235² § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego prawidłowo dowodu z uzupełniającej opinii biegłego J. C., w sytuacji gdy istniała konieczność sporządzenia opinii z uwzględnieniem celu, w jakim została oddana nieruchomość, tj. celu przemysłowego.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonana wypowiedzeniem. przez Prezydenta Miasta K. pismem z dnia 10 listopada 2017 r., na kwotę 155.886,54 zł jest w całości nieuzasadniona, ewentualnie | uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, oraz o zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych strona powodowa wniosła o postanowienia oddalającego wniosek o uzupełnienie opinii oraz o przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa uznając, że wyrok jest prawidłowy poprzedzony wnikliwym postępowaniem dowodowym i pogłębioną analizą. Zdaniem pozwanej cel przemysłowy jest historyczny realizowany przez pierwotnego użytkownika wieczystego i ma wymiar historyczny, strona powodowa natomiast prowadzi działalność handlowo-usługową, co jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem strony powodowej ocena dowodów z tej opinii była prawidłowa. Opinia jest rzetelna i logiczna. Strona powodowa podniosła też, że nie przedłożono decyzji z której wynikał cel przemysłowy. Cel ten ma tylko charakter uzupełniający oszacowanie i nie może zastępować kryteriów ustawowych

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego, z tą zmianą, że nieco inaczej oceniając atrakcyjność nieruchomości ustalił, że wartość nieruchomości gruntowej poł. w K. jedn. ewid. (...)obj. KW nr (...) składającej się z działki (...) o pow. 7044 m2 wynosi 3.076.000 zł

/dowód opinia biegłego J. C. (1) z dnia 30 stycznia 2001r. / k.283/,

W niniejszej sprawie użytkownik wieczysty tj. (...)Sp. z o. Spółka Komandytowa w K. złożyła w dniu 14 grudnia 2017r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że dokonana wobec niego z urzędu aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości jest niezasadna. Wobec wniesienia sprzeciwu wnioski o ustalenie niezasadności opłaty wieczystej (k.7 akt (...)) zastępuje w niniejszej sprawie pozew. Zakres kognicji w zakresie ustalania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynika z art. 77 – 80 u.g.n.). Słusznie Sąd Okręgowy odwoływał się w podstawach orzekania do przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n. jak i zasadnie wskazywał na kształtujący charakter rozstrzygnięcia, choć tu należy zwrócić uwagę, że przy przyjętych przez Sąd pierwszej instancji ustaleniach dotyczących wartości, samo wypowiedzenie byłoby w całości zasadne, a wówczas nie istniałby interes w ukształtowaniu opłaty w sposób dokładnie odpowiadający wypowiedzeniu. Zgodnie bowiem z art. 79 ust. 4 u.g.n. , który stosuje się odpowiednio w postępowaniu sądowym (art. 79 ust. 8 u.g.n.): w przypadku oddalenia wniosku /pозwu/ obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Wymagalność tej opłaty natomiast zależy od prawomocności orzeczenia. Potrzeba zaś ukształtowania w treści wyroku następuje natomiast jeżeli wypowiedzenie nie jest zasadne lub jest zasadne w części.

Pomiędzy stronami postępowania pozostawało bezsporne co do zasady, że stronie pozwanej przysługiwała jako właścicielowi możliwość dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej, a także to, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty zostało od strony proceduralnej dokonane w sposób prawidłowy. Spór między stronami dotyczył przede wszystkim sposobu określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Strona powodowa zakwestionowała też wysokość stawki procentowej oraz wartość nieruchomości .

Podniesiony przez apelującą zarzut naruszenia art. 223§1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i w zw. z art. 235²§1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. był zdaniem Sądu drugiej instancji zasadny.

Określenie wartości nieruchomości następuje na podstawie art. 149 i nast. u.g.n. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania rynkowej wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 u.g.n.). Regulacja ta jest sprecyzowana w § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021.555 t.j.). Z powyższego rozporządzenia (§28.5) wprost wynika, że należało uwzględnić cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Stan nieruchomości- to jej cechy fizyczne, takie jak: położenie, dostępność komunikacyjna czy powierzchnia. Przepis art. 4 pkt 17 u.g.n. określa , że stan nieruchomości to stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Przeznaczenie w planie miejscowym jest osobną cechą nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 1/14LEX nr 1552154). Jakkolwiek więc przeznaczenie w planie pod usługi i stan fizyczny wskazujący na wykorzystanie pod budynek handlowo- usługowy to elementy istotne, to jednak nie można pominąć celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, skoro norma prawna wprost wymienia go jako czynnik, który powinien być uwzględniony przy wycenie dokonywanej na potrzeby aktualizacji opłaty. Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, pozwala użytkownikowi gruntu na wykorzystanie go w określony sposób, jeżeli nie jest to sprzeczne z planem zagospodarowania. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na określony cel, którego niedotrzymanie może skutkować rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego, będzie zatem wpływało na jej wartość. Przy ustaleniu stawki opłaty rocznej uwzględnia się więc także cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Niezrozumiały jest zarzut pozwanej, że nie przedłożono decyzji wskazującej na cel przemysłowy, w sytuacji gdy kserokopia decyzji z dnia 22 czerwca 1992 (...), której prawdziwości nie kwestionowano, znajduje się w aktach sprawy (k 114-116).

Trzeba zwrócić uwagę, że biegły wyjaśnieniach ustnych złożonych przed Sądem Okręgowym sugerował jednoznacznie, że nieruchomości przeznaczone na cele przemysłowe mogą różnić się ceną od nieruchomości przeznaczonych wyłącznie na cele usługowe (protokół elektroniczny z dnia 8 stycznia 2020r.). Treść opinii przeprowadzonej przed Sądem Okręgowym i wyjaśnień nie daje podstawy do uznania, że biegły na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym brał w operacie pod uwagę również cel wskazany w umowie. Oddalenie więc wniosku u uzupełnienie opinii, nie było prawidłowe. Strona powodowa złożyła odpowiednie zastrzeżenie, stąd Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii uzupełniającej, której wynik uwzględniał obok przeznaczenia terenu i sposoby użytkowania, także cel na jaki oddano grunt w użytkowanie wieczyste.

Przeznaczenie nieruchomości może zostać określone w różny sposób w umowie/ decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste/. Określenie tego celu może nastąpić bardzo precyzyjnie i wówczas mogą zostać temu podporządkowane szczególne obowiązki użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r., I KKN 891/00, LEX nr 75260). Te obowiązki oraz ograniczenia z tym związane mogą znacząco oddziaływać na wartość nieruchomości. Dopuszczalne jest też jednak określenie przeznaczenia nieruchomości w sposób ogólny, przez nazwanie tylko pewnego rodzaju zagospodarowania nieruchomości a zatem także przez użycie określenia „cel przemysłowy”, który nie ma jednoznacznego normatywnego zdefiniowania (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r sygn. akt V CSK 414/09. LEX nr 630179). Wyraz przemysł oznacza produkcję ale też szeroko rozumianą wytwórczość. Jakkolwiek strona powodowa nie produkuje samochodów to jednak z faktycznym przeznaczeniem nieruchomości na cele przemysłowe nie zostały powiązane w tym przypadku żadne skonkretyzowane obowiązki lub specjalny sposób korzystania, stąd nie można przyjąć by wykorzystanie pod warsztat mechaniczny i pawilon handlowo- usługowy jest w sposób oczywisty sprzeczne z planem zagospodarowania przestrzennego i trwale zmienia cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Fakt jednak prowadzenia warsztatu samochodowego i rodzaj przedmiotu sprzedaży zdaniem Sądu Apelacyjnego nie stanowi o zwiększeniu atrakcyjności gruntu. Zarzuty więc Skarbu Państwa kwestionujące założenie oszacowania nieruchomości przy uwzględnieniu celu użytkowania wieczystego nie są zasadne. Z opinii uzupełniającej wynika, że tereny stricte przemysłowe się kurczą i tracą na znaczeniu (k. 277), choć taki cel wskazany w decyzji może mieć (ograniczony) wpływ na wartość nieruchomości. Wymagało to więc dodatkowego wyjaśnienia biegłego. Uzupełnienie opinii wskazuje jednak, że ograniczenia wynikające z celu przemysłowego nie wpływają ostatecznie w tym przypadku w sposób istotny na wartość albowiem ewentualny nabywca będzie mógł bez ryzyka rozwiązania użytkowania wieczystego nadal wykorzystywać nieruchomość na cele usługowe. Wbrew jednak stanowisku Skarbu Państwa charakter usług dużej firmy motoryzacyjnej jest bliższy celom stricte przemysłowym niż typowo handlowym. Odwoływanie się więc do cen nieruchomości przeznaczonych wyłącznie na cele handlowe nie jest adekwatne w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Hala i pawilony serwisu oraz sprzedaży samochodów to raczej obiekty o charakterze przemysłowym. Usługi związane z naprawami samochodów łączą się z uciążliwością, choć oczywiście znajdująca się na nieruchomości hala warsztatowa nie stanowi typowego obiektu produkcyjnego, co mogłoby wpłynąć na bardzo poważne zmniejszenie wartości nieruchomości np. z uwagi na obowiązki związane z obowiązkiem rekultywacji czy zagospodarowania odpadów poprzemysłowych. Oczywiście nie można pominąć, że na nieruchomości prowadzona jest także sprzedaż samochodów. To jednak biegły uwzględnił także w opinii uzupełniającej.

Wbrew stanowisku pozwanej doświadczenie życiowe wskazuje, że prowadzenie serwisu samochodowego aż tak bardzo nie zwiększa atrakcyjności handlowej gruntów na danym terenie. Oczywiście więc dla Sądu Apelacyjnego jest, że z uwagi na profil działalności prowadzonej nie jest to aż tak atrakcyjny teren jak inne typowo handlowo – usługowe tereny, szczególnie w bezpośrednim zapleczu dużych centrów handlowych. Tego typu zaś nieruchomości zostały wybrane do porównania w opiniach przeprowadzonych na etapie postępowania przed SKO i na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym. W opinii uzupełniającej przeprowadzonej w postępowaniu odwoławczym biegły odpowiednio skorygował swą wcześniejszą wycenę, uwzględniając specyfikę lokalizacyjną przedmiotowej nieruchomości. Podobne nieruchomości to nieruchomości wprawdzie komercyjne, jednak wbrew ocenie Sądu Okręgowego znajdujące się w pewnym oderwaniu od ciągów handlowo – usługowych i to w dużej odległości od centrum miasta, ale przy tym dobrze skomunikowane (w rejonie dróg wylotowych). Może nie są to zupełne peryferia K., którego granice przestrzenne powiększają się regularnie, jednak(...)to już okolice znacznie oddalone

od centrum. Dobre skomunikowanie to oczywiście zaleta. Jednak bardzo bliskie położenie obok ulicy wylotowej (...) jak i często zakorkowanej ul. (...), oznacza także duże natężenie ruchu, powodujące hałas i zanieczyszczenia, co również zmniejsza atrakcyjność. Przyjęcie w opinii z dnia 15 lipca 2019r. do porównania transakcji dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. (...) o najwyższej cenie 1 m2 (k94) nie było zdaniem Sądu Apelacyjnego adekwatne. Wprawdzie teren ten znajduje się w podobnej odległości od centrum, w rejonie dróg wylotowych z podobnymi obiektami, niemniej okolice ul. (...) to rejon dużych skupisk centrów handlowych. Podobnie ul (...), jest również (jak ul (...)) ulicą wylotową z miasta, jednakże z uwagi na długość tych ulic, atrakcyjność terenów położonych w ich rejonie będzie zróżnicowana w zależności od odległości od centrum jak i w zależności od otoczenia. W odniesieniu do ulicy (...) dużo atrakcyjniejsze są tereny położone w bliskim rejonie placu targowego i w pobliżu budynków wielomieszkaniowych (tj bliżej tzw. „starej” części mieszkalnej N.stąd wysoka cena (jak na 2016r.), dotycząca nieruchomości (...) uwzględnionej w porównaniu w poprzedniej opinii (k.94). W tym zaś przypadku w bezpośrednim otoczeniu takich obiektów brak. Centrum (...) z węzłem komunikacyjnym B. znajduje się z stosunkowo dużej odległości 400-500 m na południe, bliżej centrum miasta. Przede wszystkim zaś przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza głównymi szlakami handlowymi w tamtej okolicy i jest odseparowana od obiektów handlowych B.. Mimo więc pozornego podobieństwa innych nieruchomości znajdujących się w pobliżu szlaków komunikacyjnych, ceny metra kwadratowego takich nieruchomości mogą być znacznie zróżnicowane, co obrazuje zresztą zestawienie cen różnych transakcji przedstawionych przez biegłego w wyjaśnieniach złożonych do zarzutów (k.126).

Z kolei zarzut strony powodowej, że nieruchomość jest objęta spadkiem terenu nie może być decydująca albowiem spadek ten nie był przeszkodą do zagospodarowania i zabudowy terenu przez pozwaną pawilonami i halą. Działka znajdująca się w użytkowaniu wieczystym strony powodowej ma stosunkowo dużą powierzchnię i mimo nieregularnego kształtu, dobre proporcje do zabudowy. Nieregularność wynikająca z układu ul. (...) nie ma aż tak dużego znaczenia, szczególnie z uwagi na sposób zagospodarowania pod parking. Także niezasadny jest zarzut o utrudnionym wjeździe skoro o powszechnie dostępne są informacje, że prawoskrętem wjeżdżają na (...) z (...) autobusy miejskie linii (...)co świadczy o swobodnym dostępie od tej strony ((...) oraz street view (...)

(...)

(...)

(...) Wbrew też zarzutom powódki działka jest uzbrojona (k.270). Skrzyżowanie zaś ul. (...) umożliwia zarówno bardzo łatwy wjazd na obwodnicę miasta poprzez ul. (...) tj w kierunku wschodnim czy też (...) w kierunku południowym jak i (...) w kierunku S.. Sama zaś ulica (...) to jedna z głównych ulic m. K.. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości w rejonie dróg ma jednak większe znaczenie dla obecnego profilu działalności strony powodowej (dealera samochodowego) niż dla typowej działalności usługowo-handlowej znajdującej się bliżej skupisk mieszkalnych. Rejon nieruchomości pozwanej to zabudowa jednorodzinna i do tego rozproszona oraz park, który nie jest powszechnie dostępny. Obiekty zas strony powodowej nie znajdują się w układzie ciągów handlowych na tamtym terenie. W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęcie w poprzedniej opinii wartości były zbyt wysokie z uwagi na fakt, że w porównaniu przyjęto nieruchomości o dużo większej atrakcyjności handlowej. Opinia z dnia 30 stycznia 2021 uwzględniała ponadto bardziej precyzyjnie położenie przedmiotu oszacowania, co było prawidłowe. Z tych względów dla określenia opłaty rocznej przyjęto wartość z opinii uzupełniającej 3.076.000 zł.

Niezasadnie strona powodowa kwestionuje stawkę opłaty. Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n. opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, stąd zarzut naruszenia art. 72 ust. 3 u.g.n. nie był zasadny tym bardziej, że trzyprocentowa stawka jest zgodna z faktycznym sposobem użytkowania, przeznaczeniem w planach ale także i celem rozumianym w ww sposób, co odpowiada treści art. 72 ust. 5 u.g.n.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania jest uzasadniona ale w innej wysokości niż wskazano to w aktualizacji. Aktualna opłata powinna wynosić 92.280zł .

Przy ustalaniu wysokości opłaty należało również wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a u.g.n. , 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. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W okolicznościach niniejszej sprawy wysokość ustalonej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty ($92.280\text{zł} > 2 \times 16.034,96\text{ zł}$), a zatem powołana regulacja znajduje zastosowanie.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że wysokość opłaty rocznej za rok 2018 wynosiła tak jak przyjął Sąd Okręgowy 32 069,92zł ($2 \times 16.034,96\text{ zł}$). Nadwyżkę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają tak ustaloną opłatę roczną w następnych dwóch latach. Wykładnia w.w. o przepisu została zawarta uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 OSNC 2013, Nr 10, poz. 114 i wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r. II CSK 451/13 LEX nr 1493915 oraz z dnia 26 lutego 2016 r. IV CSK 238/15LEX nr 2023785 . Wysokość opłaty za rok 2019 wynosi więc sumę kwoty określonej dla 2018r. tj 32 069,92zł i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki tj 30.105,04 zł [$\frac{1}{2} \times (92.280\text{ zł} - 32\ 069,92\text{zł})$]. Suma ta wynosi 62.174,96zł. Z kolei wysokość opłaty rocznej za 2020r. r. wynosi już 92.280zł [$62.174,96\text{ zł} + 30.105,04\text{ zł}$ czyli $\frac{1}{2} \times (92.280\text{ zł} - 32\ 069,92\text{zł})$]. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest więc równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Z tych względów Sąd Apelacyjny w częściowym uwzględnieniu apelacji zmienił na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 15 z.zs¹ ust. 1 pkt 4 ustawy dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.)i w zw. z art. 6 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.1090) zaskarżony wyrok i obniżył określone w zaskarżonym orzeczeniu opłaty za 2019r i 2020r. odpowiednio do kwot 62.174,96zł i 92.280zł, oddalając w pozostałej części powództwo.

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w przepisie art. 100 k.p.c., Różnica pomiędzy opłatą określoną w wypowiedzeniu a dotychczas płaconą wynosi 139851,58zł (o taką kwotę strona pozwana chciała podwyższyć opłatę). Różnica pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczas płaconą wynosi 76.246zł (o taką kwotę opłatę podwyższono). Powód jest więc przegrywającym w ok.54, 52%. Poniósł on jednak nieco wyższe koszty procesu (opłata od pozwu 6.993zł + zaliczka w kwocie 1.000zł + wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 5.417zł. Pozwana zaś poniosła koszty zastępstwa 5.400zł Powód powinien ponieść 54,52 % a pozwana 45,48% z łącznych kosztów procesu wynoszących 18.810zł (6993zł 1000zł+5417zł+5400zł). Pozwana winna więc ponieść z tego tytułu 8.554, 79zł, a poniosła 5400zł. Z tych względów zasądzono od Skarbu Państwa -Prezydenta Miasta K. na rzecz strony powodowej tytułem kosztów procesu kwotę 3.154,79zł.

Stronę powodową obciążają też koszty sądowe w kwocie j 1390,98zł (art. 100 k.p.c. w z. z art. 113 u.k.s.c.).

Dalej idącą apelację oddalono w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art.100 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 i §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 ze zm.).

Strona powodowa poniosła opłatę od apelacji 6993zł , zaliczkę na koszt dowodu 2.500zł i wynagrodzenie pełnomocnika 4.050zł, pozwana poniosła koszty zastępstwa 4.050zł. Ze Skarbu Państwa wyłożono też tymczasowo wyłożoną, brakującą część wynagrodzenia przyznanego biegłemu w wysokości 19,26zł. Powód powinien ponieść 54,52% z łącznej kwoty kosztów 17.612,26zł tj 9.602,20zł a poniósł 13.043zł. Strona pozwana winna więc zwrócić powodowi 3.440,08zł. W pozostałym zakresie koszty obciążały Skarb Państwa.

SSA Sławomir Jamróg