

**II Ca 1324/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Blumczyńska

Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Kubiak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 15 grudnia 2020 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. P. i E. P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście P.

o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Pile

z 17 lipca 2020 r.

sygn. akt I C 679/18

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powodów na rzecz pozwanego 135 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Ewa Blumczyńska Małgorzata Wiśniewska Rafał Kubiak

**II Ca 1324/20**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 17 lipca 2020 r., sygn. akt I C 679/18 Sąd Rejonowy w Pile oddalił powództwo M. P. i E. P. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście P. o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz orzekł o kosztach procesu, obciążając nimi w całości powodów z pozostawieniem szczegółowego wyliczenia kosztów referendarzowi sądowemu. Powodowie domagali się ustalenia, że dokonana przez pozwanego aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, ze względu na naruszenie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i brak wykazania, że wartość nieruchomości wzrosła w 2017 r. do poziomu wskazanego w wypowiedzeniu oraz ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości od 1 stycznia 2018 r. w wysokości dotychczasowej, tj. 532,08 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w D. przy ulicy (...) w obrębie (...) – D., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0.2042 ha. Użytkownikiem wieczystym tej

nieruchomości są powodowie M. P. i E. P.. Z tytułu użytkowania wieczystego gruntu powodowie uiszczali dotychczas opłatę roczną w kwocie 532,08 zł. Po sporządzeniu operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego S. K. pismem z dnia 30 listopada 2017 r. Skarb Państwa - Starosta P., w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, wypowiedział powodom dotychczas obowiązującą opłatę roczną i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 3 % wartości działki, która wyceniona została na kwotę 42.514 zł. W związku z powyższym opłatę za użytkowanie wieczyste określono na poziomie 1.275,42 zł. Dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona na podstawie ugody z dnia 30 czerwca 2006 r., o czym powodowie zostali powiadomieni pismem z dnia 13 marca 2017 r. Wnioskiem z dnia 9 stycznia 2018 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego powodowie wniesli o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) jest nieuzasadniona. Powodowie we wniosku podnieśli szereg zarzutów, zwłaszcza w zakresie operatu szacunkowego, a także elementów obniżających wartość nieruchomości, wskazując na negatywny wpływ zabudowania części nieruchomości rampą kolejową, która pozwala zabudować tylko część działki, co znacznie pomniejsza wartość nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze dnia 12 marca 2018 r. (nr SKO. (...)) oddaliło wniosek powodów w przedmiocie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie działki nr (...) jest nieuzasadniona, wskazując, że rzeczoznawca sporządził opinię prawidłowo, a ustalona w niej wartość nieruchomości nie budzi wątpliwości. Od powyższego orzeczenia powodowie wniesli sprzeciw z dnia 9 kwietnia 2018 r. Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości D. przy ul. (...), działka nr (...), obręb (...) – D., ustalona na dzień wyceny, tj. 5 października 2017 r. wynosi 43.188 zł.

Jako podstawy dowodowe powyższych ustaleń Sąd Rejonowy przyjął: dokumenty zgromadzone w aktach sprawy oraz opinię (operat szacunkowy) biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości mgr B. Ż. wraz z opinią uzupełniającą. Opinie te ocenił jako precyzyjne, kompletne, sporządzone z należytą starannością, przez osobę dysponującą bogatą wiedzą i doświadczeniem w swojej dziedzinie. Wnioski wpływające z opinii pozwoliły na ustalenie okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy i wnikliwą ocenę rozbieżności w twierdzeniach stron.

Jako podstawę prawną orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy 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. W myśl ust. 3 art. 77 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ze sporządzonej w toku procesu opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wynika, że wartość nieruchomości wzrosła od 2006 r. - przed wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste wartość działki nr (...) wynosiła 37.000 zł, a biegły sądowy określił ją w opinii na 43.188 zł (strona pozwana przyjęła wartość nieruchomości 42.514 zł, na podstawie operatu rzeczoznawcy majątkowego S. K.). Z uwagi na to, że wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określona w opinii była faktycznie wyższa niż w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, Sąd uznał, że wypowiedzenie przez pozwanego dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste było zasadne w oparciu o aktualizację wynikającą z operatu szacunkowego. Mając na względzie powyższe Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie 1. wyroku. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w punkcie 2. wyroku zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – sąd obciążył kosztami postępowania powodów jako stronę przegrywającą proces, na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku wniesli powodowie.

Zaskarżyli wyrok w całości.

Zarzucili Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, wyprowadzenie z tego materiału wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego,

przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na dokonaniu oceny z całkowitym pominięciem części przeprowadzonych dowodów i sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że uzasadniona jest zmiana wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powodów,

2. naruszenie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie tego przepisu a w konsekwencji oddalenie powództwa.

Apelujący wnieśli o zmianę wyroku i ustalenie wysokości opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości wraz ze zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję poprzez obciążenie nimi pozwanego (według norm przepisanych), a nadto o obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że Sąd I instancji „z nieznanych przyczyn” nie zaaprobował stanowiska powodów, mającego oparcie w przepisie art. 77 ust. 1 ustawy prawo o gospodarce nieruchomościami, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie może nastąpić częściej niż raz na trzy lata. Powodowie nabyli użytkowanie wieczyste w sierpniu 2016 r. i skoro wtedy ustalono wysokość opłaty rocznej (w następstwie nabycia prawa), to wypowiedzenie wysokości opłaty pismem z 30 listopada 2017 r. (a więc po roku) było bezpodstawne i naruszało ww. normę. Nie wystąpiły formalne przesłanki uzasadniające zmianę wysokości opłaty rocznej, mimo że wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości powodów faktycznie wzrosła.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że opłata w wysokości 532,08 zł została ustalona na podstawie ugody z 30 czerwca 2006 r., o czym powodowie zostali powiadomieni pismem z 13 marca 2017 r. Upłynęły zatem trzy lata od poprzedniej aktualizacji i pozwany miał prawo wypowiedzieć opłatę. Bez znaczenia jest przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na powodów w 2016 r., gdyż termin trzyletni liczy się od ostatniej aktualizacji, a nie od daty przeniesienia prawa.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Z uwagi na złożenie apelacji po zmianie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego dokonanej ustawą z 4 lipca 2019 r. (Dz.U.2019.1469) uzasadnienie wyroku sądu odwoławczego zostało sporządzone w sposób określony przepisem art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c. w brzmieniu nadanym tą nowelizacją. Sąd Okręgowy nie przeprowadził postępowania dowodowego i nie dokonał odmiennej oceny dowodów przeprowadzonych przed sądem pierwszej instancji, a także nie zmienił i nie uzupełnił ustaleń sądu pierwszej instancji. W tej sytuacji, zgodnie z art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1) k.p.c., wystarczające jest wskazanie, że Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia sądu pierwszej instancji dokonane w sprawie, przytoczone wyżej.

Apelacja zawierała wprawdzie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ale jego uzasadnienie ograniczało się do frazy zawartej w ostatnim akapicie uzasadnienia środka odwoławczego, w której apelujący powtórzył część samego zarzutu, przypisując Sądowi I instancji brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Uzasadnienie zarzutu apelacyjnego było zatem jedynie powtórzeniem fragmentu samego zarzutu i z pewnością nie dawało podstaw do przypisania Sądowi orzekającemu uchybień w zakresie stosowania normy art. 233 § 1 k.p.c.

Przypomnieć należy, że wykazanie takiego uchybienia w środku odwoławczym nie polega na sformułowaniu gołosłownego, niewypełnionego treścią zarzutu. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 24 października 2019 r. sygn. akt I ACa 464/19, „zarzut naruszenia art. 233 § 1 KPC może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez sąd niższego rzędu, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 KPC. Co do zasady - sąd ocenia wiarygodność

i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych.” Tego rodzaju uchybień apelujący nie wykazał. Nie podjął nawet próby ich udowodnienia.

W apelacji nie podjęto również nawet próby podważenia ustaleń, których dokonał Sąd Rejonowy – w oparciu o zebrany w sprawie materiał, mimo sformułowania zarzutu błędu w tych ustaleniach. Co więcej, apelujący nie wskazał okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd Rejonowy niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy lub istotnych dla rozstrzygnięcia faktów nieustalonych przez sąd pierwszej instancji (art. 368 § 1<sup>1</sup> k.p.c.), a zarzut „sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że uzasadniona jest zmiana wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powodów” odrywa się od kwestii ustaleń faktycznych.

Nie miał uzasadnionych podstaw zarzut naruszenia art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j.; dalej: u.g.n.) poprzez niezastosowanie tego przepisu, a w konsekwencji oddalenie powództwa. Z uzasadnienia apelacji wynika, że naruszenia tego apelujący upatruje w rzekomym pominięciu przez Sąd Rejonowy przy rozstrzyganiu sprawy formalnej przesłanki wypowiedzenia wysokości opłaty, jaką jest upływ trzyletniego terminu pomiędzy ustaleniem wysokości dotychczasowej i nowej opłaty. Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji – w nawiązaniu do ww. normy - jasno wyraził jednak pogląd, że aktualizacja dokonywana jest co trzy lata (nie częściej). Różnica pomiędzy oceną Sądu orzekającego i powodów w zakresie zasadności aktualizacji wynika z przyjęcia odmiennej daty ustalenia dotychczasowej opłaty: według Sądu I instancji ustalenie to nastąpiło w roku 2006, a według powodów w roku 2016, gdy powodowie nabyli prawo użytkowania wieczystego. Wykładnia normy art. 77 ust. 1 u.g.n. zaproponowana w powyższym zakresie przez powodów nie ma uzasadnionych podstaw. Ustawodawca, przewidując, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie może nastąpić częściej niż raz na trzy lata, nie odniósł bowiem tego terminu do zmian podmiotowych w obrębie stosunku prawnego użytkowania wieczystego, tylko do czynności aktualizacji opłaty. Zmiana osoby użytkownika wieczystego nie powoduje automatycznej aktualizacji opłaty. W stosunku użytkowania wieczystego zmienia się wprawdzie podmiot, którego przysługuje prawo, ale nie zmienia się (nie aktualizuje) z tej przyczyny wysokość opłaty - w tym zakresie stosunek użytkowania wieczystego podlega kontynuacji, aż do dokonania aktualizacji zgodnie z ustawą, i stosuje się do niego ww. norma. W ustalonych w sprawie okolicznościach Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że trzyletni termin przewidziany w art. 77 ust. 1 u.g.n. upłynął w momencie dokonywania kwestionowanego przez powodów wypowiedzenia wysokości opłaty pismem z 30 listopada 2017 r – należy bowiem liczyć ten termin od 30 czerwca 2006 r. (powodowie nie kwestionowali twierdzenia pozwanego, że 30 czerwca 2006 r. została zawarta ugoda określająca wysokość opłaty). Ustawodawca uzależnił możliwość dokonania aktualizacji opłaty od upływu określonego czasu – aktualizacja może być dokonywana „nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie”. Obie te przesłanki w sprawie wystąpiły. W zakresie drugiej z nich apelujący wprost przyznał, że wartość prawa wzrosła, a dokładne ustalenie Sądu Rejonowego w tym względzie, oparte na opinii biegłego sądowego, nie było ostatecznie w apelacji kwestionowane.

Apelacja jako bezzasadna podlegała zatem oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c, uwzględniając wynik tego postępowania i wnioski strony pozwanej zawarty w odpowiedzi na apelację; wysokość stawki wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej została ustalona na podstawie § 2 pkt 2) w zw. z § 10 ust. 2 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265).

Ewa Blumczyńska Małgorzata Wiśniewska Rafał Kubiak