

Sygn. akt V ACa 448/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marta Szerel (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Małgorzata Dubinowicz-Motył

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt II C 316/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Dubinowicz-Motył Marta Szerel Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt V ACa 448/17

UZASADNIENIE

(...) spółka akcyjna z siedzibą w W. pozwem z 20 kwietnia 2016 r., skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W., wniosła o ustalenie, że nie jest zobowiązana do zapłaty opłaty wynikającej z wypowiedzenia z 17 września 2014 r. dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W.. Powódka wskazała, że operat szacunkowy, na podstawie którego podniesiona została opłata roczna, został zaopiniowany przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych negatywnie, a więc wypowiedzenie opłaty rocznej jest bezskuteczne.

Pozwany wniósł o odrzucenie pozwu, a w dalszej kolejności – o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Postanowieniem z 19 października 2016 r. odmówiono odrzucenia pozwu.

Wyrokiem z 19 października 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości dawniej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni 21.819 m⁽²⁾, zaś jej właścicielem jest Skarb Państwa. Pismem z 17 września 2014 r. pozwany wypowiedział powódce, ze skutkiem na 31 grudnia 2014 r., dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – wobec zmiany wartości gruntu i ustalił z dniem 1 stycznia 2015 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która po uwzględnieniu 50% bonifikaty z tytułu wpisania dobra kultury do rejestru zabytków wynosi 538.216,91 zł (35.881.127 /wartość gruntu/ x 3% x 50%). W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że aktualizacji dokonano na podstawie ustalonej wartości nieruchomości w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego oraz że z operatem można się zapoznać w Zarządzie Mienia Skarbu Państwa przy Pl. (...) w W. od poniedziałku do piątku w godzinach: 8.00-16.00. W piśmie zawarto także szczegółowe pouczenia dotyczące procedury odwołania się od wypowiedzenia oraz znaczenia wypowiedzenia, jak również wskazano, że opłata roczna w 2015 r. wynosi 162.156,64 zł, w 2016 r. – 350.186,78 zł, zaś w 2017 r. – 538.216,91 zł, z uwagi na powołaną treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na zlecenie powódki, 14 sierpnia 2015 r. Komisja Arbitrażowa przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wydała opinię na temat operatu szacunkowego dotyczącego określenia prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni 21.819 m⁽²⁾, sporządzonego dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 15 maja 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego P. W., w której wskazała, że opiniowany operat nie powinien być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, gdyż zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa w istotny sposób wpływające na wartość nieruchomości. Pismem z 28 sierpnia 2015 r. powódka zwróciła się do pozwanego o zwrot kwoty 81.087,14 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, na co otrzymała odmowną odpowiedź w piśmie z 7 września 2015 r. Wobec powyższego powódka pozwem z 1 marca 2016 r., skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W., wystąpiła o zapłatę kwoty 81.079,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami, tytułem zwrotu nienależnie pobranej opłaty za użytkowanie wieczyste za 2015 r. Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt II C 195/16.

W takim stanie faktycznym, ustalonym na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo było niezasadne.

W pierwszej kolejności wskazano, że niezasadny był zarzut pozwanej, w którym domagała się odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. O ile bowiem strony obu postępowań, to jest niniejszego oraz toczącego się równoległe przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt II C 195/16, są tożsame, o tyle przedmiot postępowań jest różny, a przynajmniej nie identyczny. W niniejszej sprawie powódka domaga się ustalenia, że nie jest zobowiązana do zapłaty opłaty wynikającej z wypowiedzenia z 17 września 2014 r., zaś w sprawie II C 195/16 domaga się zasądzenia kwoty 81.079,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami, stanowiącej zwrot nienależnie pobranej opłaty za użytkowanie wieczyste za 2015 r. W obu sprawach są różne żądania: w jednej – ustalenia, w drugiej – zapłaty. W sprawie o ustalenie jest kwestią oceny, czy wobec wszczęcia sprawy o zapłatę powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia, ale nie jest to materia na odrzucenie pozwu, ale na ewentualne jego oddalenie. Ponadto żądanie ustalenia dotyczy całego wypowiedzenia, a więc nie tylko opłaty za 2015 r., jak również dotyczy ustalenia treści stosunku prawnego, a nie żądania zwrotu świadczenia.

Pozew nie podlegał także odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. Powódka bowiem wyraźnie wskazała, że domaga się ustalenia, że nie jest zobowiązana do zapłaty opłaty wynikającej z wypowiedzenia z 17 września 2014 r. Powództwo niniejsze nie stanowi zatem trybu „odwoławczego” od wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy rozważył żądanie powódki w świetle art. 189 k.p.c. Wskazał, że dopuszczalność powództwa o ustalenie zależy od spełnienia warunku, jakim jest istnienie interesu prawnego w ustaleniu. Interes w rozpoznaniu sprawy musi być interesem prawnym, czyli powinien dotyczyć szeroko rozumianych praw i obowiązków. Zdaniem Sądu, nie niweczy interesu prawnego powódki w niniejszej sprawie fakt, że przysługuje jej co do zasady dalej idące roszczenie dotyczące zwrotu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego uiszczonej w wysokości wynikającej z zakwestionowanego wypowiedzenia z dnia 17 września 2014 r. – z uwagi na możliwość eliminacji niepewności związanej z wysokością opłaty rocznej, jaką powódka powinna wносить na rzecz pozwanego. Gdyby powództwo o ustalenie dotyczyło tylko jednej opłaty, na przykład za 2015 rok, wówczas należałoby uznać, że powódka nie ma interesu prawnego w powództwie o ustalenie, gdyż przysługuje jej co do zasady dalej idące roszczenie, które może realizować poprzez wytoczenie powództwa o zapłatę. W niniejszej sprawie jednak powódka wnosi o ustalenie, że nie jest zobowiązana do zapłaty okresowych opłat wnoszonych co roku. W tak sformułowanym żądaniu powódka ma zatem interes prawny.

Sąd pierwszej instancji wskazał dalej, że co do zasady w przypadku niezgadzania się przez użytkownika wieczystego z wysokością opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia dotychczasowej stawki, użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo odwołania się od tego wypowiedzenia, według szczególnego trybu postępowania, uregulowanego w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do treści art. 77 ust. 1 tej ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy). Stosownie do art. 78 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty niezgadzający się z nową wyceną nieruchomości lub ustaleniem opłaty rocznej od użytkowania wieczystego może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie z art. 80 ustawy, od orzeczenia kolegium organ i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, zaś wniosek skierowany do kolegium zastępuje pozew, a orzeczenie kolegium traci moc. Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej, zachodzi potrzeba określenia jej aktualnej wartości i porównania z ceną przyjętą – zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jako podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej. Czynność ta powinna zostać wykonana zgodnie z art. 7 i 77 ust. 3 przez rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie natomiast z art. 78 ust. 3, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Jeśli zatem organ, czyli w niniejszej sprawie Prezydent (...) W., wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez ustalenie jej w wyższej kwocie, to powódce przysługiwało prawo do złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, a w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia przez kolegium, powódce przysługiwało prawo wniesienia sprzeciwu od jego decyzji, co byłoby równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, zaś wniosek skierowany do kolegium zastępowałby pozew. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje zatem szczególny tryb zarówno wypowiedzania przez właściciela nieruchomości wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w tym ich podwyższania, jak i szczególny tryb odwoławczy od wypowiedzenia opłaty. Powódka nie skorzystała w ustawowym terminie z możliwości zakwestionowania wysokości opłaty rocznej we wskazanym trybie, ale ma interes prawny w żądaniu ustalenia, że wypowiedzenie opłaty jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Powództwo jest wówczas oparte na art. 189 k.p.c. i nie mają do niego zastosowania wyżej powołane przepisy szczególne dotyczące procedury zaskarżenia wypowiedzenia. Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., to powód powinien udowodnić, że wypowiedzenie opłaty jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego. W sprawie nie będącej postępowaniem aktualizacyjnym stosuje się bowiem ogólne zasady rozkładu ciężaru dowodu, a więc stronę, która powinna wykazać, że wartość nieruchomości jednak nie wzrosła do poziomu wynikającego z zakwestionowanego operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, jest użytkownik wieczysty.

Powódowa spółka powołała się na fakt, że operat szacunkowy, na podstawie którego w wypowiedzeniu podniesiono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, został zaopiniowany przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych negatywnie, a więc wypowiedzenie opłaty rocznej jest bezskuteczne. O ile powódka przedstawiła przedmiotową opinię Komisji Arbitrażowej, o tyle sam fakt negatywnej opinii nie powoduje, że wypowiedzenie jest sprzeczne z prawem. Sama opinia Komisji Arbitrażowej nie wskazuje także wartości nieruchomości. Sąd wskazał, że o skuteczności oświadczenia woli o wypowiedzeniu opłaty rocznej nie decyduje wykryta później nieprawidłowość operatu szacunkowego. Takiemu zdarzeniu nie można przypisać skutków retroaktywności w zakresie skuteczności takiego oświadczenia woli. Operat szacunkowy rzeczoznawcy dopiero od dnia negatywnej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest podstaw do uznania, że wypowiedzenie z 17 września 2014 r. jest nieważne lub bezskuteczne. W chwili wypowiedzenia operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego, a będący podstawą ustalenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie, także wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, miał walor opinii o wartości nieruchomości. Brak jest więc podstaw do ustalenia, że wypowiedzenie naruszało prawo lub zasady współżycia społecznego. Powódka nie skorzystała jednocześnie z możliwości odwołania się od wypowiedzenia w trybie wskazanym przez ustawę o gospodarce nieruchomościami.

Sąd podniósł, że nawet gdyby przyjąć, że powódka może w niniejszym postępowaniu dowodzić, że wysokość opłaty rocznej jest niższa niż podana w wypowiedzeniu, wówczas stwierdzić należy, że ciężar wykazania, że wartość nieruchomości jest niższa niż wskazana w wypowiedzeniu, a co za tym idzie, także wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Jak już zostało wyżej wskazane, wadliwość operatu szacunkowego, na podstawie którego dokonano wypowiedzenia opłaty rocznej, nie przesądza automatycznie o niezasadności wypowiedzenia. Wycena dokonana prawidłowo, to jest bez błędów wskazanych w opinii Komisji Arbitrażowej, może być podobna lub taka sama jak wyliczona w zakwestionowanej operacji. To powódka powinna więc udowodnić, że wartość nieruchomości jest inna, a wypowiedzenie niezasadne, gdyż to powódka chce z tych okoliczności wywieść skutki prawne. Tymczasem powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych na te okoliczności. Powódka nie wykazała zatem, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinna być niższa, gdyż wartość rynkowa nieruchomości jest niższa niż wskazana w wypowiedzeniu, a jeśli jest niższa, to o ile.

Zważywszy na powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 6 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c., a przez to wadliwe przyjęcie, iż to na powódce ciążył obowiązek udowodnienia, iż wartość nieruchomości nie wzrosła do poziomu wynikającego z zakwestionowanego przez nią operatu szacunkowego, podczas gdy to na pozwanym ciążył obowiązek udowodnienia wzrostu wartości nieruchomości,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również niezastosowanie art. 56 k.c. w zw. z art. 157 ust. 1a) ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przez to wadliwe przyjęcie, jakoby oświadczenie woli pozwanego z 19 września 2014 r. o wypowiedzeniu opłaty rocznej było skuteczne, mimo że operat szacunkowy określający nową wartość nieruchomości utracił swoją moc w związku z negatywną opinią Komisji Arbitrażowej,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przyjęcie, jakoby jedyną drogą do kwestionowania opłaty rocznej była ścieżka przewidziana przez ustawę o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie, że skoro powódka nie złożyła wniosku do SKO kwestionującego aktualizację opłaty rocznej dokonaną wypowiedzeniem z 17 września 2014 r., to nie ma prawa

domagać się ustalenia, że nie jest zobowiązana do uiszczania opłaty rocznej w nowej wysokości, podczas gdy tryb odwołania od wypowiedzenia opłaty rocznej, przewidziany przez przepisy przedmiotowej ustawy, w niniejszej sprawie nie ma zastosowania,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 58 § 1 i 2 k.c. i przyjęcie, jakoby wypowiedzenie opłaty rocznej nie naruszało przepisów prawa i zasad współzycia społecznego, podczas gdy - mając na uwadze utratę mocy obowiązującej operatu szacunkowego, potwierdzającego przesłankę (podstawę) złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i zaproponowania jej w nowej wysokości, wypowiedzenie to oparte było o dokument zawierający błędy, stanowiące odstępstwa od przepisów prawa - a zatem naruszało, co najmniej, zasady współzycia społecznego, a zatem było nieważne,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 8 ust. 2 Konstytucji RP - poprzez jego pominięcie i niezastosowanie przez Sąd I instancji bezpośrednio w sprawie niniejszej przepisu art. 7 Konstytucji RP oraz naruszenie art. 7 Konstytucji RP poprzez jego niezastosowanie - na skutek dopuszczenia i akceptacji przez Sąd I instancji działania organu administracji publicznej bez podstawy prawnej, co skutkowało ukształtowaniem praw i obowiązków użytkownika wieczystego w sposób dowolny, niezgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem przyjmujący za możliwe skuteczne posługiwanie się operatem szacunkowym, któremu ustawa odmawia mocy prawnej i skuteczności, co nie może się ostać w państwie prawa,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., polegające na błędnym ustaleniu, jakoby powódka nie udowodniła przesłanek warunkujących uwzględnienie powództwa, mimo że z całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powódka wykazała powyższe przesłanki, zatem powództwo winno być uwzględnione,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy poprzez naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i w rezultacie pominięcie przez Sąd w ustaleniach faktycznych kwestii podziału działki (...) z obr. (...) przy ul. (...) na działki (...) i (...), a następnie podpisania umowy zamiany, w następstwie czego doszło do pominięcia przez Sąd Okręgowy faktu, iż od 27 stycznia 2015 r. (data złożenia wniosku do KW) powódka nie była już użytkownikiem wieczystym działki (...), a zatem nie była już zobowiązana do zapłaty opłaty rocznej w nowej wysokości za tę część działki (...),

- sprzeczność istotnych ustaleń Sadu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 157 u.g.n. i niesłuszne przyjęcie, że opłata roczna w kwocie 538.216,91 zł, zaproponowana wypowiedzeniem z 17 września 2014 r. jest zasadna i należna w tej właśnie wysokości i że pozwany wykazał jej zasadność i wysokość operatem szacunkowym autorstwa p. P. W., w oparciu o który doszło do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej - wbrew treści dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie, a to wbrew negatywnej opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, z której wynika, że operat ten utracił walor opinii o wartości przedmiotowej nieruchomości.

Podnosząc powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., że nie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz pozwanego opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia z 17 września 2014 r. dotychczasowej opłaty rocznej, dotyczącej działki nr ew. (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W., ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa, za obie instancje.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Przed rozprawą apelacyjną powód złożył pismo, w którym wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Niezasadne okazały się zarówno zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, jak i prawa procesowego.

Nie zachodzi sprzeczność ustaleń Sądu Okręgowego ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, ani nie doszło do naruszenia przepisów postępowania, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c., czy to w zw. z art. 6 k.c., czy w zw. z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Żadne istotne dla rozstrzygnięcia powództwa okoliczności nie zostały pominięte. Wbrew zarzutom powódki, ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są konsekwentne oraz spójne. Zostały oparte na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci niekwestionowanych dokumentów. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Podobnie jak podziela dokonaną ocenę prawną.

Sąd pierwszej instancji wyprowadził z zebranego materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe, zgodnie z prawem procesowym, w sposób bezstronny i racjonalny rozważając materiał dowodowy jako całość. Jak wskazuje doktryna i orzecznictwo, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego; to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak T. Ereciński (w:) Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze, t. 1, „Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis”, Warszawa 2004, s. 496; por. też orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.). Sąd pierwszej instancji wskazał dowody, na których się oparł, a stanowiły one niekwestionowane przez strony dokumenty. W istocie powódka przedstawia własną opinię odnośnie do materiału dowodowego sprawy; nie wskazuje jednak sprzeczności w ustaleniach poczynionych przez Sąd, ani błędów logicznych we wnioskowaniu tego Sądu.

Sąd Okręgowy nie naruszył art. 6 k.c., w tym w zw. z art. 189 k.p.c., stwierdzając, że to na powódce spoczywał ciężar udowodnienia istotnych w sprawie okoliczności. Z uwagi na charakter niniejszego postępowania, nie stanowiącego postępowania aktualizacyjnego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających aktualizację opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania spoczywa na właścicielu nieruchomości, ciężar dowodu spoczywał na powódce, zgodnie z ogólną zasadą z art. 6 k.c., w myśl którego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W postępowaniu sądowym oznacza to, że to na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (tak też Sąd Najwyższy w orz. z 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSNCP 9/70/147). Zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje zaś ten skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty stają się sporne i muszą być udowodnione (tak Sąd Najwyższy w post. z 28 kwietnia 1975 r., III CRN 26/75, niepubl.). W razie zaś ich nieudowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie. Takich możliwości w niniejszej sprawie nie było. Podkreślenia wymaga, że – wbrew zarzutom apelacji – to nie pozwany miał wykazać, że zasadna i należna była opłata roczna ustalona w wypowiedzeniu z 17 września 2014 r. Jeżeli strona powodowa twierdziła, że wartość nieruchomości jest inna niż ustalona kwestionowanym wypowiedzeniem – z uwagi, jak podnosiła, na utratę mocy wiążącej przez operat szacunkowy, który był podstawą aktualizacji – to powinna była tę okoliczność wykazywać. Przed sądem okręgowym żadne dowody w tym zakresie nie zostały zgłoszone przez powódkę. Wniosek zaś w tym względzie powołany dopiero przed rozprawą apelacyjną podlegał pominięciu, zgodnie z art. 381 k.p.c., bowiem mógł być powołany w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji a zmiana przepisu art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 1 września 2017 r., nie mogła uzasadniać potrzeby jego późniejszego powołania.

Sąd Okręgowy nie naruszył też przepisów prawa materialnego, w tym art. 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Negatywna opinia Komisji Arbitrażowej odnośnie do operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę aktualizacji, nie oznacza, że nie było podstaw do aktualizacji opłaty rocznej. W trybie określonym powołanymi przepisami powódka nie zakwestionowała tej aktualizacji, a negatywna opinia została wydana blisko rok po dokonaniu aktualizacji. Jednocześnie, nie zostało w żaden sposób wykazane, by wartość nieruchomości nie wzrosła, w szczególności do poziomu wynikającego z operatu rzeczoznawcy P. W.. Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że opinia Komisji nie wskazuje wartości nieruchomości. Z kolei okoliczność, że powódka nie kwestionowała podwyższenia opłaty w odpowiednim czasie i trybie przewidzianym ustawą o gospodarce nieruchomościami, każe domniemywać, że sam fakt wzrostu wartości nieruchomości nie był przez powódkę podważany. Jak wskazuje orzecznictwo, operat szacunkowy tracił charakter opinii o wartości nieruchomości (zgodnie z przepisem art. 157 ust. 1a ustawy, obowiązującym do 31 sierpnia 2017 r.) od dnia negatywnej oceny organizacji zawodowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2015 r., V CSK 147/15, Lex nr 1943242). W dacie aktualizacji operat obowiązywał, a w niniejszym postępowaniu powódka nie dowodziła wartości nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo stwierdził, że pozew, w kształcie sformułowanym przez stronę powodową, nie podlegał uwzględnieniu. Jego dopuszczalność co do zasady, wobec szczególnego trybu przewidzianego przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, może w ogóle być poddawana w wątpliwość. Tym bardziej, biorąc pod uwagę konkretnie dochodzone przez stronę powodową w niniejszej sprawie powództwo, trudno dopatrzeć się przesłanki materialnoprawnej powództwa o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., którą jest interes prawny. Interes prawny zachodzi bowiem wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (tak P. Telenga, Komentarz aktualizowany do art. 189 k.p.c., Lex, Stan prawny: 2018.01.01). Takiego rezultatu nie spowodowałoby rozstrzygnięcie zgodne z powództwem dochodzonym w niniejszej sprawie. Ewentualne uwzględnienie żądania powódki, którym było ustalenie, że nie jest ona zobowiązana do zapłaty opłaty wynikającej z wypowiedzenia z 17 września 2014 r. dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nie eliminuje żadnych wątpliwości w zakresie stosunków pomiędzy stronami. W razie uwzględnienia takiego żądania nie wiadomo, jaka opłata z tytułu wieczystego użytkowania miałyby być należna, w jakiej wysokości. Nie oznaczałoby to bowiem, iż wypowiedzenie było nieskuteczne, bo nie takie było żądanie pozwu. W istocie, jak wynika ze stanowiska strony powodowej, zmierzała ona do zakwestionowania dokonanego wypowiedzenia, a wyłącznym trybem, w jakim można tego dokonać, jest postępowanie aktualizacyjne uregulowane w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy czym, zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy, aktualizacji takiej można dokonać nie tylko z urzędu, ale również na wniosek użytkownika wieczystego.

Powódka nie skorzystała z możliwości zakwestionowania we właściwym trybie dokonanej aktualizacji. W szczególności, zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy nie złożyła do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W niniejszym postępowaniu w istocie próbowała obejść stosowne uregulowania, nie wyczerpując wcześniej właściwego trybu administracyjnego i pomijając znajdującą zastosowanie procedurę.

W tych okolicznościach nie można uznać za uzasadniony zarzut apelacji o naruszeniu przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, w tym poprzez błędną wykładnię art. 58 k.c., czy niezastosowanie art. 56 k.c. Skutkiem niezakwestionowania w odpowiednim trybie dokonanej przez właściciela nieruchomości aktualizacji opłaty rocznej było ukształtowanie stosunku pomiędzy stronami w zakresie wieczystego użytkowania w sposób odpowiadający dokonanemu wypowiedzeniu. Aktualizacja ta została dokonana w trybie i terminach przewidzianych ustawą, a powódka z ustawowych możliwości jej zakwestionowania nie skorzystała. Nie może być też zatem mowy o naruszeniu przez Sąd przepisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Sąd nie akceptował działań organu bez podstawy prawnej. Podstawa taka, jednoznaczna i wyraźna, w dacie dokonywania aktualizacji istniała. Późniejsze uzyskanie przez powódkę negatywnej opinii odnośnie do operatu stanowiącego podstawę aktualizacji nie oznacza, że wypowiedzenie

opłaty było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nieważne. Sprzeczności takiej, zresztą z niedookreślonymi w niniejszym postępowaniu zasadami, powódka nie wykazała.

Bezspornym jest, iż pomiędzy stronami toczy się postępowanie o zapłatę kwoty, stanowiącej różnicę pomiędzy opłatą ustaloną kwestionowanym wypowiedzeniem na 2015 rok a opłatą należną wcześniej. Powództwo zostało oddalone przez Sąd pierwszej instancji, a od tego rozstrzygnięcia powódka się odwołała. Również z tej przyczyny trudno dopatrzeć się interesu prawnego w żądaniu dochodzonym w niniejszym postępowaniu. Oczywistym jest, że orzekając o słuszności żądania zapłaty sąd przesłankowo w tamtej sprawie musi ocenić, czy istniała podstawa do podwyższenia opłaty i takie ustalenie wiąże również co do okresów przyszłych. Nie może być bowiem tak, że w takich samych okolicznościach faktycznych, ta sama czynność prawna, pomiędzy tymi samymi stronami, jeżeli dotyczy należności za kolejne okresy, zostanie inaczej oceniona. Jednym z aspektów mocy wiążącej orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) jest walor prawny rozstrzygnięcia (osądzenia). Jest on ściśle związany z powagą rzeczy osądzonej (art. 366 § 1 k.p.c.) i występuje w nowej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, choć przedmiot obu spraw jest inny. Występuje wówczas skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej, przejawiający się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzecz osądzona) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku. A zatem w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już ponownie badana. Związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 marca 2014 r., III UK 115/13, Lex nr 1444419).

Również powoływana przez stronę powodową zamiana działek (...) i (...) pomiędzy powódką a (...) S.A nie mogła skutkować uwzględnieniem żądania w niniejszym postępowaniu. Powódka nie dochodziła bowiem ustalenia, że jest zobowiązana do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określonej części działki o nr ewid. (...), pomniejszonej o część zbytą, bądź, że nie jest zobowiązana do zapłaty opłaty za część zbytą. Żądanie pozwu całkowicie abstrahowało od powyższej okoliczności. Oczywistym jest, że użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku – żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty) (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 10 kwietnia 2014 r., I CSK 408/13, Lex nr 1460770). Jednak powódka takiego zwrotu w niniejszej sprawie nie dochodziła.

Jak wynika z wniosków apelacji (pkt 2 – k. 167v.), powódka wносиła o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., że nie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz pozwanego opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia z dnia 17 września 2014 r. dotychczasowej opłaty rocznej, dotyczącej działki nr ew. (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W.. Z przyczyn powołanych wyżej, nie istniały podstawy, by tak określone żądanie uwzględnić.

Zważywszy na powyższe, apelację należało oddalić, o czym – na podstawie art. 385 k.p.c. – orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zasądzając na rzecz pozwanego (jego zastępcy procesowego) od powódki koszty zastępstwa procesowego w wysokości ustalonej stosownie do § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.), wobec wniesienia apelacji w listopadzie 2016 r.

Małgorzata Dubinowicz-Motyłk Marta Szerel Bogdan Świerczakowski