

Sygn. akt V ACa 450/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Marzena Miąskiewicz

SO (del.) Ewa Talarczyk (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt II C 195/16

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Marzena Miąskiewicz Bogdan Świerczakowski Ewa Talarczyk

Sygn. akt V ACa 450/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 marca 2016 r. (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. domagała się zasądzenia od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwoty 83.870,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 81.079,14 zł od dnia 16 września 2015 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 2.792,25 zł od dnia 28 listopada 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 19 października 2016 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt II C 195/16, Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (pkt I.) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt II.).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne Sądu I instancji:

(...) spółka akcyjna z siedzibą w W. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej dawniej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni 21.819 m², której właścicielem jest Skarb Państwa. Pismem z dnia 17 września 2014 r. Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wypowiedział powodowi, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w 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 wyniosła 538.216,91 zł (35.881.127/wartość gruntu/ x 3% x 50%). W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że aktualizacji dokonano na podstawie wartości nieruchomości ustalonej 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 z uwagi na powołaną treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. W imieniu Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. wypowiedzenie podpisała osoba upoważniona przez Prezydenta.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, w dniu 31 marca 2015 r. (...) S. A. z siedzibą w W. przelał na konto Zarządu Mienia Skarbu Państwa kwotę 162.156,64 zł, wskazując w tytule przelewu: „wieczyste użytkowanie, wpłata z zastrzeżeniem zwrotu”.

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że na zlecenie powoda Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) wydała w dniu 14 sierpnia 2015 r. 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 m², sporządzonego dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w dniu 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.

Zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądu Okręgowego, pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r., nadanym w dniu 31 sierpnia 2015 r., a doręczonym w dniu 1 września 2015 r., powodowa wystąpiła do Zarządu Mienia Skarbu Państwa o zwrot kwoty 81.087,14 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, na co otrzymała odmowną odpowiedź w piśmie z dnia 7 września 2015 r. W dniu 19 listopada 2015 r. (...) S.A. z siedzibą w W. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o zawiązanie do próby ugodowej uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. w przedmiocie zapłaty kwoty 83.870,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu I instancji powód wykazał, że dokonując zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 162.156,64 zł podano w tytule przelewu, iż wpłata następuje z zastrzeżeniem zwrotu. Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie wykazał jednak, że świadczenie, którego zwrotu się domaga jest świadczeniem nienależnym. Przede wszystkim bowiem nie został wyczerpany szczególnie tryb postępowania, przewidziany na wypadek kontestowania zasadności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Sąd Okręgowy podkreślił, że stosownie do treści art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 – tekst jedn. ze zm. – u.g.n.), 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. Jeżeli w postępowaniu przed kolegium nie dojdzie

do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. 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. W myśl natomiast art. 78 ust. 3, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

W ocenie Sądu Okręgowego jeśli zatem pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez ustalenie jej w wyższej kwocie, to powodowi 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 SKO – możliwość wniesienia sprzeciwu, co byłoby równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, zaś wniosek skierowany do kolegium zastępowałby pozew. Zdaniem Sądu I instancji powód nie skorzystał w ustawowym terminie z możliwości zakwestionowania wysokości opłaty rocznej we wskazanym wyżej trybie, a więc obecnie nie przysługuje mu inna droga dla kwestionowania podważania wysokości uiszczanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Gdyby natomiast przyjąć, że pomimo nie skorzystania przez użytkownika wieczystego ze szczególnego trybu odwoławczego od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, posiada on interes prawny co najmniej w żądaniu ustalenia, że wypowiedzenie opłaty jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego, a co za tym idzie, że w sprawie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia użytkownik wieczysty może domagać się przesłankowo ustalenia, że wypowiedzenie opłaty było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego, zatem spełnione przez niego świadczenie było nienależne w całości lub w części, powództwo oparte byłoby o art. 405 k.c., więc zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., to powód powinien udowodnić, że wypowiedzenie opłaty jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy zważył w tym kontekście, że w niniejszej sprawie powodowa spółka powołała się jedynie na fakt, że operat szacunkowy, na podstawie którego podwyższono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, został negatywnie zaopiniowany przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...), co implikować miało bezskuteczność wypowiedzenia opłaty rocznej.

W ocenie Sądu I instancji okoliczność ta nie powodowała jednak, że dokonane wypowiedzenie było sprzeczne z prawem, a ponadto sama opinia Komisji Arbitrażowej nie wskazywała także wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania nieważności lub bezskuteczności wypowiedzenia z dnia 17 września 2014 r., na datę którego właściciel gruntu dysponował operatem szacunkowym, wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego i będącym podstawą ustalenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie, także wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu I instancji nie zachodziły zatem przesłanki do ustalenia, że wypowiedzenie naruszało prawo lub zasady współżycia społecznego, jednocześnie powód nie skorzystał z możliwości odwołania się od wypowiedzenia w trybie wskazanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy podkreślił zarazem, że gdyby przyjąć, iż powód może w ramach przedmiotowego postępowania dowodzić, że wysokość opłaty rocznej jest niższa niż podana w wypowiedzeniu, to ciężar wykazania niezbędnych okoliczności spoczywałby nadal na użytkowniku wieczystym, zatem powód powinien był udowodnić, że wartość nieruchomości jest inna, a wypowiedzenie niezasadne, jednak nie zgłoszono żadnych wniosków dowodowych na te okoliczności. Zdaniem Sądu I instancji strona powodowa nie wykazała zatem, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinna być niższa, gdyż wartość rynkowa nieruchomości jest (i ewentualnie o ile) niższa niż wskazana w wypowiedzeniu.

W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu, zaś o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturze Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U.2013.1150

j.t.), przy uwzględnieniu treści § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) – w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U.2016.1668).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła strona powodowa, zaskarżając wyrok Sądu I instancji w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 410 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i wadliwe przyjęcie, jakoby spełnione przez powoda świadczenie nie podlegało zwrotowi jako świadczenie nienależne, mimo że ziściły się przesłanki warunkujące jego zastosowanie w niniejszej sprawie, a zatem istniały podstawy do zasądzenia dochodzonego roszczenia;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i wadliwe przyjęcie, iż to na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia, że wartość nieruchomości nie wzrosła do poziomu wynikającego z zakwestionowanego przez powoda operatu szacunkowego, podczas gdy to na pozwanym ciążył obowiązek udowodnienia wzrostu wartości nieruchomości;

- art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię, jak również niezastosowanie art. 56 k.c. w zw. z art. 157 ust. 1 a) ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przez to wadliwe przyjęcie jakoby oświadczenie woli pozwanego z dnia 17 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;

- art. 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i przyjęcie jakoby jedyną drogą do kwestionowania opłaty rocznej była ścieżka przewidziana przez ustawę o gospodarce nieruchomościami i przyjęcie, że powód nie ma prawa dochodzić zwrotu spełnionego nienależnie świadczenia w przedmiotowej sprawie, podczas gdy tryb odwołania od wypowiedzenia opłaty rocznej przewidziany przez przepisy przedmiotowej ustawy w niniejszej sprawie nie ma zastosowania;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, mimo że istniały podstawy do skorzystania z dyspozycji powyższego przepisu, albowiem pozwany pobiera opłaty za użytkowanie wieczyste, pomimo że operat szacunkowy utracił moc, a tym samym oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu starej opłaty rocznej i zaproponowaniu jej w nowej wysokości jest oświadczeniem bez podstawy merytorycznej, co stanowi nadużycie prawa;

- art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, jakoby wypowiedzenie opłaty rocznej nie naruszało przepisów prawa i zasad współżycia społecznego, podczas gdy mając na uwadze utratę mocy obowiązującej operatu szacunkowego, wypowiedzenie było oparte o dokument zawierający błędy;

- art. 8 ust. 2 Konstytucji RP poprzez jego pominięcie i niezastosowanie przez Sąd I instancji bezpośrednio 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.

Skarżąca zarzuciła ponadto Sądowi Okręgowemu sprzeczność istotnych ustaleń 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 powód nie udowodnił przesłanek warunkujących zwrot świadczenia nienależnego, mimo że z całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powód wykazał powyższe przesłanki, zatem powództwo powinno zostać uwzględnione; a także na pominięciu przez Sąd Okręgowy w ustaleniach faktycznych kwestii podziału działki, a następnie podpisania umowy zamiany, w następstwie czego doszło do pominięcia przez Sąd I instancji faktu, że od dnia 27 stycznia 2015 r. powód nie był już użytkownikiem wieczystym działki (...), a zatem nie był już zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej w nowej wysokości za tę część działki (...); jak też 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 dnia

17 września 2014 r. jest właściwa, a pozwany wykazał jej zasadność i wysokość operatem szacunkowym. Apelujący zarzucił nadto naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., polegające na braku odniesienia się przez Sąd Okręgowy do treści art. 5 k.c., który zdaniem powoda w przedmiotowej sprawie miał zastosowanie.

Przy tak postawionych zarzutach skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dochodzonej pozwem należności oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje, ewentualnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

W dniu 8 maja 2018 r. powód złożył pismo procesowe obejmujące wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) na dzień 31 grudnia 2014 r., w tym na okoliczność ustalenia, że wartość ta nie wzrosła do kwoty 35.881.127 zł, wynikającej z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego P. W. z dnia 15 maja 2014 r. (k. 238-239).

Na rozprawie apelacyjnej Sąd Apelacyjny oddalił powyższy wniosek, jako spóźniony.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka nie mogła prowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela i aprobuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, uznając je za prawidłowo osadzone w zgromadzonym materiale dowodowym, a w konsekwencji – przyjmując za własne. Także rozważaniom prawnym Sądu Okręgowego poczynionym na ich podstawie nie można postawić zarzutu naruszenia obowiązujących przepisów.

Odnosząc się do zgłoszonych w apelacji zarzutów zauważyć przede wszystkim należy, że w ocenie Sądu odwoławczego w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W tym miejscu warto nadmienić, że należy rozróżnić zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym od zarzutu naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów. Tymczasem apelujący dwukrotnie połączył oba zarzuty, co należy uznać za błędne. Ponadto zauważyć wypada, iż utrwalonym jest w judykaturze pogląd, wedle którego zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, LEX 56906). Nie czyni natomiast zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wersji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX 53136).

Podkreślić zatem należy, że na gruncie niniejszej sprawy skarżący nie wskazał, jakie kryteria oceny dowodów naruszył Sąd Okręgowy. Wbrew natomiast stanowisku wyrażonemu w apelacji stwierdzić wypada, że Sąd I instancji dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również słuszny wniosek odnośnie braku wystąpienia przesłanek do udzielenia powodowi żądanej ochrony, wyczerpująco przy tym

swoje stanowisko uzasadniając. Zaznaczyć wypada w tym kontekście, że strona powodowa przedstawiła w niniejszej sprawie niezwykle skromny materiał dowodowy. W istocie roszczenie swoje powód opierał wyłącznie na fakcie wydania negatywnej opinii Komisji Arbitrażowej co do operatu szacunkowego nieruchomości, na podstawie którego zaktualizowano opłatę roczną za użytkowanie wieczyste. Skarżący nie zaoferował natomiast w stosownym czasie żadnych dowodów służących określeniu samej wartości nieruchomości, a zwłaszcza wykazaniu, że kształtowała się ona na niższym poziomie, aniżeli ustalony w kwestionowanym operacie. Wobec powyższego na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy wyprowadził słuszny wniosek, iż powód nie wykazał w sposób należyty swoich tez odnośnie braku wzrostu wartości nieruchomości, uzasadniającego dokonanie aktualizacji opłaty rocznej w sposób zaproponowany w wypowiedzeniu, co stanowiłoby o bezpodstawnym wzbogaceniu po stronie pozwanej.

W ocenie Sądu II instancji irrelevantnym prawnie jest zarazem fakt, że powodowa spółka od dnia 27 stycznia 2015 r. przestała być użytkownikiem wieczystym działki (...), wyłonionej z objętej wypowiedzeniem działki nr (...). Przedmiotowa kwestia została ostatecznie rozstrzygnięta w art. 71 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U.2018.21), dodanym art. 1 pkt 14 lit. b) ustawy nowelizującej z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U.2017.1509). Zgodnie z przywołanym powyżej przepisem, w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Jeśli zatem nowa opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości została ustalona od dnia 1 stycznia 2015 r., a zmiana użytkownika wieczystego działki (...) nastąpiła w dniu 21 stycznia 2015 r., w pełni prawidłowym było uregulowanie przez powoda całości zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Wszelkie rozliczenia związane z obrotem prawem użytkowania wieczystego danej nieruchomości winny następować pomiędzy kontrahentami w zawieranych przez nich umowach. Należy zauważyć, że w § 8 ust. 1 powołanej przez apelującego umowy zamiany z dnia 21 stycznia 2015 r. strony zgodnie oświadczyły, że opłaty z tytułu użytkownika wieczystego gruntu za rok 2015 dokonane zostaną przez każdą ze stron za działkę nabytą na mocy przedmiotowego aktu. Ostatecznie jednak, wbrew postanowieniom w/w umowy, całą opłatę za użytkowanie wieczyste działek (...) uiściła powodowa spółka, co odpowiada aktualnemu uregulowaniu normatywnemu przedmiotowego zagadnienia, usuwającemu wszelkie wcześniejsze wątpliwości w zakresie oznaczenia podmiotu zobowiązanego do pokrycia opłaty rocznej w przypadku zmiany użytkownika wieczystego. Dodać zarazem wypada, że także na gruncie stanu prawnego istniejącego przed 23 sierpnia 2017 r. (data wejścia w życie nowelizacji art. 71 u.g.n., dokonanej ustawą z dnia 20 lipca 2017 r., która w art. 4 ust. 1 przewiduje nadto stosowanie do spraw niezakończonych przed w/w datą przepisów u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą), przyjmowano w doktrynie, że niezależnie od ustaleń, jakie strony zawarły w umowach o zbyciu prawa użytkowania wieczystego, użytkownik, któremu prawo to przysługiwało w dniu 1 stycznia danego roku, nie mógł się skutecznie uchylić od obowiązku dokonania wpłaty opłaty rocznej na rzecz właściciela gruntu. Postanowienia umów dotyczących zbycia prawa użytkowania wieczystego mogły jedynie stanowić podstawę odrębnego dochodzenia roszczeń między stronami takich umów (por. E. Bończak - Kucharczyk w: Komentarz aktualizowany do art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX/el., 2018). W świetle powyższego zarzut apelacji oparty o twierdzenia co do braku po stronie powoda obowiązku zapłaty opłaty rocznej w nowej wysokości odnośnie części działki nr (...), objętej umową zamiany, nie może być uznany za trafny. Wbrew nadto ocenie powoda pominięcie powyższej okoliczności w ustaleniach faktycznych pozbawione było wpływu na wynik przedmiotowej sprawy.

Chybionym okazał się również zarzut skarżącego, jakoby aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, określona w wypowiedzeniu z dnia 17 września 2014 r., była niezasadna wobec negatywnej opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Przede wszystkim błędnym jest stanowisko, wedle którego operat szacunkowy na skutek powyższej opinii utracił moc ex tunc. Zgodnie z obowiązującym na dzień wytoczenia powództwa art. 157 ust. 1a zd. 1 u.g.n. operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, tracił charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1, dopiero od dnia wydania tej oceny, co wynika wprost z literalnego brzmienia w/w przepisu (nota bene usuniętego z porządku prawnego wg stanu na datę orzekania przez Sąd II instancji, w związku z jego uchyceniem z dniem 1 września 2017 r. na mocy art. 1 pkt 27 lit. b ustawy nowelizującej z dnia 20 lipca 2017 r., a zatem nie mającego zastosowania na gruncie niniejszej sprawy z uwagi na treść powołanego

wyżej art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej). Należy zarazem podkreślić, że sam fakt stwierdzenia nieprawidłowości w operacie szacunkowym nieruchomości sporządzonym dla celów aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nie implikował bezskuteczności dokonanego w dniu 17 września 2014 r. wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Nawet bowiem gdyby przyjąć za Komisją Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...), iż operat szacunkowy sporządzony w dniu 15 maja 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego P. W. jest wadliwy, to ocena ta nie rodzi skutków z mocą wsteczną. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela w całości pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 listopada 2015 r. (V CSK 147/15, LEX nr 1943242), gdzie zaakcentowano, że z art. 78 ust. 1 u.g.n. nie wynika, jakoby o skuteczności oświadczenia woli o wypowiedzeniu opłaty rocznej decydowała wykryta później nieprawidłowość operatu szacunkowego. Takiemu zdarzeniu nie można zatem przypisać retroaktywności w zakresie skuteczności przedmiotowego oświadczenia woli. Z kolei wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości w całym postępowaniu aktualizacyjnym, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego, przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615 i z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 327/10, LEX nr 111023). Nie ma zatem przeszkód dla wykazywania zasadności wypowiedzenia opłaty rocznej w oderwaniu od wadliwości operatu szacunkowego, przy czym ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty spoczywa na właścicielu nieruchomości wyłącznie w ramach postępowania aktualizacyjnego (art. 78 ust. 3 u.g.n.), a takim nie była niewątpliwie rozpoznawana sprawa, co wzmacnia przedstawioną wyżej argumentację odnośnie braku stosownej inicjatywy dowodowej po stronie powoda, abstrahując w tym miejscu od generalnej konkluzji, iż w przedmiotowej sprawie nie zaistniały przesłanki dla uznania uiszczonej opłaty rocznej za świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., w szczególności z racji tego, że odpadła podstawa świadczenia, względnie czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna.

Reasumując, o utracie przez operat szacunkowy charakteru opinii w zakresie wartości nieruchomości można w niniejszej sprawie mówić dopiero od dnia oceny Komisji Arbitrażowej, tj. 14 sierpnia 2015 r., podczas gdy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nastąpiło z dniem 17 września 2014 r., a zatem blisko rok wcześniej. Nie można zatem przyjąć za skarżącym, jakoby wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej stanowiło czynność sprzeczną z ustawą bądź zasadami współżycia społecznego lub zmierzającą do obejścia ustawy w myśl art. 58 § 1 i 2 k.c. Mając na uwadze przywołane powyżej przepisy należy uznać, że wszelkie czynności podejmowane przez pozwanego były zgodne z trybem postępowania określonym w art. 77 i art. 78 u.g.n.

Zaznaczyć zatem wypada, że w dniu 17 września 2014 r., kiedy doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, operat szacunkowy korzystał z waloru opinii o wartości nieruchomości. Wówczas użytkownik wieczysty nie kwestionował prawidłowości sporządzonego operatu, a co za tym idzie – skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Zaktualizowana wysokość opłaty obowiązuje użytkownika wieczystego począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty, chyba, że użytkownik odwoła się w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a więc do SKO i ewentualnie następnie do sądu powszechnego. W takim wypadku użytkownik jest obowiązany do zapłaty opłaty rocznej w zaktualizowanej wysokości dopiero wtedy, gdy orzeczenie kolegium stanie się ostateczne, albo gdy wyrok sądu będzie prawomocny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/2205). Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 78 ust. 4 zd. drugie u.g.n. w przypadku niezłożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 tego artykułu, obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Brak uruchomienia trybu regulującego poprawność wypowiedzenia opłaty rocznej stanowi zatem wyraz rezygnacji użytkownika wieczystego ze skontrolowania zaproponowanej przez właściwy organ zaktualizowanej opłaty, która w związku z tym staje się obowiązująca do czasu ewentualnej kolejnej zmiany, jaka może się dokonać także na skutek żądania samego użytkownika wieczystego, przy czym wówczas ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa z mocy ustawy na użytkowniku wieczystym (por. art. 81 u.g.n.).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić, że powód nie wykorzystał instrumentów prawnych przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która reguluje postępowanie odwoławcze od

wypowiedzenia przez właściciela nieruchomości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (art. 78-81 u.g.n.). Tymczasem postępowanie przed SKO jest koniecznym elementem otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny (por. wyrok NSA z 20.11.2014 r., I OSK 648/13, LEX nr 1658495). W sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nie zgadza się z wysokością zaktualizowanej opłaty rocznej, powinien wykorzystać przysługującą mu ścieżkę postępowania w trybie przewidzianym w przepisach art. 78-81 u.g.n. (por. wyrok SA w Warszawie z 18.04.2013 r., I ACa 1212/12, LEX nr 1327617).

W świetle okoliczności niniejszej sprawy należy zauważyć, że powód nie wystąpił do SKO we właściwym terminie z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Obecnie domaga się zwrotu świadczenia nienależnego jako podmiot, który już nie jest użytkownikiem wieczystym. W ocenie Sądu Apelacyjnego działanie skarżącego zmierza w istocie do obejścia trybu odwoławczego wskazanego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Tymczasem zaoferowana przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokość opłaty rocznej stała się obowiązująca, albowiem we właściwym terminie nie została skutecznie przez powodową spółkę podważona.

Na gruncie przedmiotowej sprawy powód nie wykazał zatem należycie przesłanek warunkujących zwrot świadczenia nienależnego. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W szczególności skarżący nie wykazał, aby zapłata opłaty rocznej w zaktualizowanej wysokości stanowiła świadczenie nienależne. Powód na żadnym etapie postępowania nie dowiódł, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinna być niższa z uwagi na niższą wartość nieruchomości. Swoje roszczenie strona powodowa opierała wyłącznie na negatywnej opinii Komisji Arbitrażowej względem operatu szacunkowego, która sama w sobie nie przesądza jednak o bezskuteczności wypowiedzenia dokonanego na podstawie zakwestionowanego operatu szacunkowego.

W postępowaniu pierwszoinstancyjnym powód nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości. Dopiero w postępowaniu przed Sądem odwoławczym, w piśmie z dnia 8 maja 2018 r., skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy wniosek należy uznać za sprekludowany w myśl art. 217 § 2 k.p.c., albowiem mógł on być zgłoszony na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym. Wszelkie kwestie związane z wartością nieruchomości i sposobem dowodzenia podstaw do wypowiedzenia opłaty rocznej mogą być wykazywane przy pomocy także innych środków dowodowych, a nie tylko samego operatu szacunkowego (wyrok SN z dnia 19 listopada 2015 r. sygn. V CSK 147/15 LEX nr 1943242). Niezależnie więc od zmiany stanu prawnego, na który powołuje się skarżący, należy wskazać, że strona powodowa z dniem wytoczenia powództwa mogła zgłosić także inne wnioski dowodowe, nie odnoszące się do operatu szacunkowego, a służące wykazaniu bezzasadności wypowiedzenia. Ponadto, jak zostało to wyłączone we wcześniejszej części uzasadnienia, kwestia utraty przez negatywnie zaopiniowany operat szacunkowy cechy opinii o wartości nieruchomości pozostawała irrelevantna dla oceny skuteczności jednostronnej czynności prawnej, jaką jest oświadczenie właściciela gruntu w zakresie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. To wypowiedzenie nie zostało podważone przez użytkownika wieczystego we właściwym ustawowym trybie, a zatem stanowi ważną i wiążącą podstawę określenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej.

W kontekście zaprezentowanych rozważań nie sposób również zaaprobować zarzutu apelacji odnoszącego się do naruszenia art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 8 ust. 2 ustawy zasadniczej, albowiem bezsprzecznie pozwany dokonując wypowiedzenia opłaty rocznej działał na podstawie i w granicach prawa, nadto powód, mimo obiektywnej możliwości skorzystania z właściwych procedur zmierzających do weryfikacji zasadności wypowiedzenia, nie uczynił z nich użytku, pozostając przez to związanym powinnością wynikającą z umowy oraz przepisów prawa co do regulowania opłaty rocznej w wysokości ustalonej zgodnie z prawem.

W świetle powyższego oczywiście nietrafne okazały się zatem zarzuty naruszenia zarówno wskazanych w apelacji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 77 ust. 3, art. 77 i 78, art. 157), jak też regulacji kodeksu cywilnego, tj. art. 6 k.c., 56 k.c., 58 k.c. i art. 410 § 2 k.c.

Jeśli chodzi o zarzut uchybienia art. 5 k.c. należy podkreślić, że na tle niniejszej sprawy okazał się on o tyle chybiony, iż zagadnienie nadużycia prawa podmiotowego nie może służyć wykreowaniu samodzielnego roszczenia. Artykuł 5 k.c. zakreśla jedynie granice, w jakich osoba uprawniona może czynić użytek z przysługującego jej prawa podmiotowego, ale nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych; te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego. Zastosowanie powyższego przepisu jest zatem uprawnione wyłącznie w sytuacji, gdy nie jest możliwa ochrona zagrożonego interesu w inny sposób i jedynie w formie zarzutu w obronie przed działaniami mieszczącymi się w treści łączącego strony stosunku prawnego (por. post. Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2017 r., II CSK 7/17, LEX nr 2427134). Klauzule generalne zawarte w art. 5 k.c. nie kreują zatem praw podmiotowych, nie mogą stanowić źródła prawa podmiotowego, a ich zastosowanie może jedynie pozbawić prawo podmiotowe ochrony przez pewien czas lub trwale (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1965 r., sygn. akt III CR 278/65, OSNCP rok 1966, Nr 7, poz. 130; z dnia z 8 listopada 1985 r., sygn. akt III CRN 343/85, OSNCP rok 1986, Nr 10, poz. 161, wyrok SN z 13 kwietnia 2005 r., sygn. akt IV CK 663/04, nie publ.). Powód domagając się ochrony swojego roszczenia nie może więc powoływać się na naruszenie jego prawa podmiotowego w trybie art. 5 k.c., jeśli ów przepis z założenia służy do obrony strony pozwanej. Co więcej, stosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do ukształtowania się trwałego stanu rzeczy, prowadzącego do zwolnienia użytkownika wieczystego w całości lub części od opłaty rocznej, jako świadczenia ściśle związanego z treścią prawa rzeczowego. Przepis art. 5 k.c., z racji swojego nadzwyczajnego charakteru, nie jest adekwatnym mechanizmem, który mógłby w perspektywie czasu służyć rozwiązaniu sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości będącej in casu przedmiotem użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, LEX nr 2400308).

Finalnie, za pozbawiony skuteczności uznać należało również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу prowadzącego do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. W niniejszej natomiast sprawie brak było podstaw, by w swoim rozstrzygnięciu Sąd Okręgowy odwoływał się do art. 5 k.c. Ponadto, sformułowanie powyższego zarzutu jest skuteczne wyłącznie wówczas, gdy uzasadnienie orzeczenia nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może więc odnieść skutek jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok SN z dnia 14 września 2017 r., V CSK 666/16, LEX nr 2434731; postanowienie SN z dnia 10 grudnia 2009 r., III UK 52/09, LEX nr 578160; wyrok SA w Poznaniu z dnia 10 lutego 2017 r., I ACA 868/16, LEX nr 2278275).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy uznać, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia ustawowe wymagania, jest kompletne i umożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej kwestionowanego orzeczenia.

Mając na względzie powyższe okoliczności – w ocenie Sądu Odwoławczego – nie zostało w niniejszej sprawie wykazane, aby zapłata przez powoda opłaty rocznej w zaktualizowanej wysokości stanowiła świadczenie nienależne, co uzasadniało oddalenie powództwa, a w konsekwencji wykluczało uwzględnienie wywiedzionej apelacji, która jako niezasadna podlegała oddaleniu, dlatego na mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji (pkt I.), rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego (pkt II.) opierając o wynikającą z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) oraz

uwzględnieniu modyfikacji wynikających z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2016.1667).

Marzena Miąskiewicz Bogdan Świerczakowski Ewa Talarczyk