

Sygn. akt I ACa 675/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna (spr.) SSA Dariusz Rostał
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 grudnia 2016 roku, sygn. akt I C 659/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w W. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rostał Małgorzata Gawinek Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 675/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 29 marca 2016r., Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. kwoty 270.647 zł 2 gr wraz z odsetkami liczonymi od następujących kwot: od kwoty 42.514,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 42.514,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.011,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia

31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 16.698 zł 24 gr wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; od kwoty 16.698,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 4.276,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 7.092,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 92.509,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 25.238,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 5.465,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; od kwoty 7.626,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, i kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że podstawą żądania jest art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie których pozwana jest zobowiązana do zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących: działkę numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), działkę numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), działkę numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), za okres 2013-2015 określony indywidualnie w stosunku do każdej z nieruchomości, w łącznej wysokości 270.647,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dat wskazanych w pozwie. Powód wzywał pozwaną spółkę do zapłaty zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jednakże pozwana nie zadośćuczyniła wezwaniu.

Nakazem zapłaty *wydanym w postępowaniu upominawczym* w dniu 12 kwietnia 2016r. uwzględniono powództwo w całości.

Spółka (...) *spółka z ograniczoną odpowiedzialnością* z siedzibą w S. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła także zarzut potrącenia, jednocześnie składając oświadczenie o potrąceniu jej wierzytelności w postaci odszkodowania za błąd pracownika urzędu w stosowaniu 1 % stawki za użytkowanie wieczyste ww. działek w wysokości 1.280.518 zł z wierzytelnością powoda dochodzoną w niniejszym postępowaniu.

Wyrokiem z 27 grudnia 2016r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w całości uwzględnił żądania strony powodowej, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie I. orzeczenia. W punkcie II. Sąd rozstrzygnął w przedmiocie kosztów zastępstwa procesowego, natomiast w punkcie III. nakazał pobrać od strony pozwanej nieuiszczone koszty sądowe.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące okoliczności oraz wnioski: decyzją z 2 maja 1991r. Wojewoda (...) na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, stwierdził nabycie przez (...) S.A. w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. prawa użytkowania wieczystego gruntu: a) działki numer (...) przy ulicy (...) w S.; b) działki numer (...) przy ulicy (...) w S.; c) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. oraz ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 3 % ceny gruntu. Ustalono, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowych stanowiących działki gruntu numer (...) położonych w S. przy ulicy (...), dla których są prowadzone księgi wieczyste. Nieruchomości te zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

Pismem z 8 grudnia 1995r. Prezydent Miasta S. wypowiedział (...) S.A. w S. jako użytkownikowi wieczystemu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek numer (...) położonych w S. przy ulicy (...), proponując przyjęcie opłaty w wysokości 70.687,35 zł jako 3% wartości gruntu ustalonej przez

rzeczoznawcę. (...) S.A. w S. nie zgodziło się z propozycją podwyższenia opłaty rocznej, a spór ten zakończył się zawarciem ugody pomiędzy nim a Skarbem Państwa w dniu 26 marca 1998r. przed Sądem Wojewódzkim w Szczecinie, sygn. akt I C 314/96, na podstawie której ustalono, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu składającego się z działek numer (...), położonego przy ulicy (...) w S. poczynając od dnia 1 stycznia 1996r. wynosić będzie 54.674,87 zł.

Sąd wskazał, że działki numer (...) powstały z podziału działek (...) położonych w S. przy ulicy (...). Na mocy decyzji z 3 grudnia 1999r., działka numer (...) uległa podziałowi na działki numer (...). W wyniku natomiast podziału działki numer (...), powstała między innymi działka numer (...), która następnie została podzielona na działki (...). Działka numer (...) uległa podziałowi na działki numer (...).

W dalszej kolejności ustalono, że w 2008r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych stanowiących działki gruntu numer (...) położonych w S. przy ulicy (...) była (...) sp. z o.o. z siedzibą w O.. Przedmiotem działalności tej spółki była głównie sprzedaż, konserwacja i naprawa samochodów osobowych, furgonetek, pozostałych pojazdów samochodowych. Sąd Okręgowy ustalił, że zawiadomieniami z 28 października 2008r., skierowanymi do (...) spółki z o.o. w O., Prezydent Miasta S. wypowiedział ze skutkiem na 31 grudnia 2008r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonych w S. przy ulicy (...), składającego się z działki numer (...), proponując względem każdego z gruntów z dniem 1 stycznia 2009r. nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadającej ówczesnie 1% wartości każdego z tych gruntów.

W 2010r. M. L. nabył na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących działki numer (...), położonych w S. przy ulicy (...). Na mocy umowy przeniesienia z 19 maja 2011r., zawartej pomiędzy M. L. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w S., spółka (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntów stanowiących ww. działki, które to przeniesienie nastąpiło w wyniku wykonania zobowiązania M. L. do pokrycia udziałów obejmowanych przez niego w podwyższonym kapitale zakładowym spółki (...). Według załącznika do umowy, wartość księgowa netto ww. praw użytkowania wieczystego gruntów wraz z budynkami została oszacowana na kwotę 5.683.700 zł.

Zawiadomieniami z 5 października 2012r., skierowanymi do spółki (...), Prezydent Miasta S. wypowiedział ze skutkiem na koniec 2012r. wysokość dotychczasowej stawki procentowej (1%) opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w S. przy ulicy (...) – działka numer (...) i zaproponował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2013r. w stosunku do każdej z działek, nowej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% wartości gruntu.

Sąd I. instancji ustalił, że w uzasadnieniu każdego z zawiadomień wskazano, że nieruchomość gruntowa nie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, realizację urządzeń infrastruktury technicznej, inne cele publiczne, działalność sportową, a jest wykorzystywana na cele komercyjne, co uzasadnia zmianę wysokości tej stawki z 1% na 3 %. Ponadto w każdym zawiadomieniu zawarto pouczenie, że użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu wypowiedzenia złożyć bezpośrednio do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że zmiana wysokości stawki procentowej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości i że w przypadku niezłożenia wniosku, począwszy od 2013r. obowiązywać będzie nowa wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu zaoferowana w niniejszym wypowiedzeniu. Wskazano, że każde z zawiadomień zostało podpisane przez K. S. - kierownika referatu w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami legitymującą się odpowiednim upoważnieniem Prezydenta Miasta S. w tym przedmiocie. Sąd stwierdził, że pozwanej doręczono w sposób skuteczny każde z ww. zawiadomień, a jednocześnie pozwana spółka nie złożyła w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej wypowiedzeń, wniosków do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że zmiana wysokości stawki procentowej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Pismem z 16 stycznia 2013r., jak również pismem z 9 sierpnia 2013r. powód poinformował pozwaną o wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za rok 2013r.: dla działki numer (...) – 7.626,60 zł (254.220 zł jako wartość gruntu x 3 %); dla działki numer (...) – 92.509,32 zł (3.083.644 zł jako wartość gruntu x 3 %); dla działki numer (...) – 42.514,95 zł (1.417.165 zł jako wartość gruntu x 3%); dla działki numer (...) – 5.465,73 zł (182.191 zł jako wartość gruntu x 3 %); dla działki numer (...) – 16.698,24 zł (556.608 zł jako wartość gruntu x 3 %).

Pismem z 2 grudnia 2013r., skierowanym do powoda, pozwana poddała w wątpliwość zasadność aktualizacji opłaty rocznej ww. nieruchomości poprzez przyjęcie wyższej stawki procentowej opłaty rocznej, zarzucając w tym zakresie błąd urzędnika. Pismem z tej samej daty, spółka (...) złożyła wniosek o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek numer (...) z 3 % na 1% uzasadniając to istnieniem na nieruchomościach urzędzeń infrastruktury technicznej. W odpowiedzi na wniosek pozwanej z 2 grudnia 2013r., powód wezwał do przedstawienia dokumentacji wskazującej jaki udział w przedmiotowych nieruchomościach stanowią urządzenia infrastruktury technicznej. Spółka nie udzieliła odpowiedzi.

Następnie, na mocy umowy z 27 stycznia 2014r. (...) sprzedała (...) spółce jawnej z siedzibą w S., prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę numer (...), położonej w S. przy ulicy (...) za kwotę brutto 200.982 zł (163.400 zł netto).

Pismami z 31 stycznia 2014r., pozwana złożyła wniosek o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za działki gruntu numer (...), wskazując na zmianę wartości każdej z nieruchomości. Pismem z 19 lutego 2014r. powód poinformował pozwaną, że brak jest podstaw do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, albowiem użytkownik wieczysty nie wykazał, aby zaistniały przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W dalszej kolejności spółka (...) złożyła wniosek do SKO w przedmiocie ustalenia za nieuzasadnioną odmowę obniżenia obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek numer (...), wnosząc o ustalenie opłaty rocznej według stawki 1%. Postępowanie w tym zakresie zostało umorzone orzeczeniem SKO z 26 września 2014r.

Zawiadomieniami z 30 czerwca 2014r., skierowanymi do spółki (...), Prezydent Miasta S. wyraził zgodę na zmianę wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa: działki numer (...), wskazując, że nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadająca 3 % wartości gruntu w kwocie 1.861.000 zł będzie wynosić 55.830 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2015r. do czasu jej aktualizacji; działki numer (...), wskazując, że nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadająca 3% wartości gruntu w kwocie 315.370 zł będzie wynosić 9.461,10 zł, począwszy od 1 stycznia 2015r. do czasu jej aktualizacji; działki numer (...), wskazując, że nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadająca 3 % wartości gruntu w kwocie 738.200 zł będzie wynosić 22.146 zł, począwszy od 1 stycznia 2015r. do czasu jej aktualizacji. Powyższe zawiadomienia podpisała z upoważnienia Prezydenta Miasta S. K. S. – kierownik referatu w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami legitymująca się odpowiednim upoważnieniem w tym przedmiocie.

Pismem z 12 grudnia 2014r. Urząd Miasta S., Wydział Gospodarki Nieruchomościami poinformował pozwaną, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pierwotnych działek numer (...), a w wyniku kolejnych podziałów powstały między innymi działki numer (...), wynosiła 3 % ceny gruntu. Po dokładnej analizie dokumentacji, powód wskazał, że począwszy od 1996r. w sposób nieprawidłowy przyjęto dla działek numer (...) stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1%. W związku z tym, powyższe zostało sprostowane zawiadomieniami z 5 października 2012r. Prezydent Miasta S., który wypowiedział obowiązującą dotychczas wysokość stawki procentowej (1%) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek numer (...), proponując przyjęcie z dniem 1 stycznia 2013r. stawki w nowej wysokości, tj. 3%.

Pismem z 13 stycznia 2015r., w odpowiedzi na wniosek pozwanej z 6 listopada 2014r. w przedmiocie zmiany stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiących działki numer (...), Prezydent Miasta S. odmówił dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w działek.

Na mocy umowy z 12 czerwca 2015r. spółka (...) sprzedała (...) z siedzibą w S. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki numer (...) położone w S. przy ulicy (...) za kwotę 5.214.931,86 zł brutto, 4.239.782 zł netto.

Elementem negocjacyjnym, wpływającym na cenę zbycia praw użytkowania wieczystego, był fakt 3% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wezwaniem do zapłaty z 1 grudnia 2015r. Prezydenta Miasta S. wezwał spółkę (...) do zapłaty kwoty łącznej w wysokości 270.647,02 zł z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek numer (...).

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo było zasadne w całości. Sąd wskazał, że żądanie pozwu dotyczyło roszczeń z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych przez pozwaną spółkę, którego podstawę prawną stanowią art. 238 k.c. w zw. z art. 71 w zw. z art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „u.g.n.”). Sąd zważył, że argumentacja strony pozwanej polegała na kwestionowaniu roszczenia powódki w całości, w szczególności podważając zasadność i skuteczność zawiadomień z 5 października 2012r. i z 30 czerwca 2014r., odpowiednio w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Nadto pozwana podniosła zarzut potrącenia swojej wierzytelności względem powoda w wysokości 1.280.518 zł. W ocenie Sądu orzekającego wszystkie zarzuty pozwanej przeciwko żądaniu pozwu okazały się nieuzasadnione., w tym za całkowicie niezasadny uznano zarzut, że pozwana była w usprawiedliwionym przekonaniu, że otrzyma jeszcze wypowiedzenia z konkretnymi wycenami opłaty.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że podnoszone przez pozwaną zarzuty, że: przedmiotowe zawiadomienia nie są podpisane przez osoby uprawnione, nie spełniły się przesłanki określone w art. 73 ust. 2 u.g.n. co do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zawiadomienia w ogóle nie były wypowiedzeniami stawki procentowej opłat rocznych, ponieważ nie zawierały wskazania opłaty w nowej wysokości, sposobu obliczenia wysokości stawki, nie sporządzono aktualnych operatów szacunkowych wartości nieruchomości, było nieuzasadnione już z tego względu, że w procesie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie można kwestionować skuteczności i zasadności uprzednich zawiadomień w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej czy też zawiadomień w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, czy to pod względem formalnym, czy merytorycznym.

Jednocześnie Sąd wskazał, że analiza treści zawiadomień z 5 października 2012r. nie budzi wątpliwości co do tego, że zawiadomienia dotyczyły zmiany obowiązującej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i oferty nowej jej wysokości z 1% na 3%, zawarto w nich uzasadnienie oraz pouczenie stosownie do treści art. 78 u.g.n. Sąd zaakcentował, że strona powodowa jako właściciel nieruchomości była uprawniona do wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z 1% na 3%, co wynika z art. 73 ust. 2 u.g.n., jak również z art. 221 u.g.n. W ocenie Sądu zawiadomienia zostały podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentacji właściciela. Także analiza treści zawiadomień z 30 czerwca 2014r., zdaniem Sądu wskazywała jednoznacznie na to, że dotyczyły zmiany obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, wobec uwzględnienia wniosku pozwanej odnośnie zmiany wartości nieruchomości, stosownie do art. 81 u.g.n. Analogicznie Sąd ocenił, że zawiadomienia z 30 czerwca 2014r. zostały podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentacji właściciela.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że użytkownik wieczysty w procesie o zapłatę zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, nie ma uprawnienia do kwestionowania wysokości tychże opłat, a ustalonych w następstwie uprzedniego doręczenia zawiadomień w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłat czy zmiany wysokości opłat, jeżeli użytkownik wieczysty uprzednio skutecznie nie podważył tych zawiadomień wypowiedzających stawkę procentową czy wysokość opłaty w trybie przewidzianym ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 78 – 81 u.g.n.). Sąd wskazał, że bezspornym w sprawie jest to, że pozwana nie zainicjowała trybu postępowania uregulowanego w powyższych przepisach. W oparciu o dokładną analizę procedury uregulowanej w art. 78-81 u.g.n., jak również orzecznictwo, Sąd zważył, że skoro ustawodawca przewidział odrębny tryb kwestionowania zmiany wysokości stawki procentowej opłat z tytułu użytkowania wieczystego, czy też zmiany wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tym samym tylko ten tryb jest właściwy do kwestionowania wysokości stawki procentowej lub wysokości nowej opłaty. W ocenie Sądu, przyjęcie odmiennej konkluzji, prowadziłoby w istocie do powstania permanentnego stanu

niepewności prawnej co do wysokości stawki procentowej opłaty lub wysokości opłaty, co byłoby sprzeczne z wykładnią powyższych przepisów, zasadą racjonalności ustawodawcy, jak również umożliwiałyby obejścia przepisów przewidzianych dla tego trybu.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że w niniejszym postępowaniu o zapłatę nie miał uprawnień do badania nieskuteczności i niezasadności zawiadomień z 5 października 2012r. w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłat z tytułu użytkowania wieczystego i z 30 czerwca 2014r. odnośnie zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i podniesionych w tym kontekście zarzutów przez pozwaną. Marginalnie w tym zakresie Sąd wskazał, że zmiana stawki procentowej i aktualizacja opłaty rocznej stanowią dwie różne czynności, które mogą nastąpić w jednym wypowiedzeniu bądź w odrębnych. Natomiast do potwierdzenia nowej wysokości opłaty wystarczająca jest zwykła czynność materialno – techniczna w postaci np. zawiadomienia o nowej wysokości opłaty, od którego nie przysługuje też odwołanie. Sąd wskazał, że przy zmianie tylko stawki procentowej opłaty, wyliczenie wysokości opłaty jest kwestią matematyczną: zmieniona wysokość opłaty rocznej jest równa iloczynowi stawki procentowej i wartości nieruchomości ustalonej podczas ostatniej aktualizacji opłaty lub pierwotnej wartości, jeżeli aktualizacji nie było. W związku z tym, w ocenie Sądu w treści zawiadomień z 5 października 2012r. powód nie był zobowiązany do podania nowej wysokości opłaty kwotowo i sposobu jej wyliczenia, skoro przedmiotowe zawiadomienia dotyczyły tylko zmiany stawki procentowej opłat, a nie wysokości opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Odnośnie zawiadomień z 30 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy stwierdził, że spełniały wymogi formalne, jak również że dotyczyły zmiany obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w uwzględnieniu wniosku pozwanej z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu stawki ustalonej zawiadomieniami z 5 października 2012r. Jednocześnie Sąd zwrócił uwagę, że ze zgromadzonego materiału dowodowego, tj. dokumentów, zeznań świadków, jak również przesłuchania prezesa zarządu pozwanej spółki wynika jednoznacznie, że w okresie objętym pozwem, to jest w latach 2013 – 2015 pozwana spółka wykorzystywała rzeczne nieruchomości w celach prowadzenia działalności gospodarczej, co na podstawie bezwzględnie obowiązującej normy art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., zobowiązywało ją do uiszczania opłat rocznych w wysokości 3% wartości nieruchomości.

Przechodząc do dalszych rozważań, Sąd Okręgowy zważył, że pozwana dochodziła zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki numer (...) odpowiednio za lata 2013, 2014 i 2015, przy uwzględnieniu częściowego spełnienia świadczenia przed procesem i odpowiedniego proporcjonalnego zmniejszenia opłat rocznych za lata, w których pozwana przeniosła prawa użytkowania wieczystego na kolejne podmioty. Dokonując analizy prawidłowości określenia roszczeń za lata 2013 i 2014, Sąd wziął pod uwagę stawkę procentową 3 %, zmienioną wypowiedziami z 5 października 2012r. oraz ceny nieruchomości określonych w ostatnich wypowiedzeniach z 28 października 2008r., dokonanych względem poprzedniego użytkownika wieczystego, tj. (...) spółki z o.o. z siedzibą w O., uwzględniając także, że pozwana dokonała częściowej opłaty za 2013r. w stosunku do działki nr (...). Odnośnie opłaty rocznej w roku 2015r., Sąd uwzględnił treść zawiadomień z 30 czerwca 2014r., skierowanych do pozwanej, na podstawie których dokonano zmiany wysokości opłaty w stosunku do działek numer (...), w dalszym ciągu przyjmując stawkę procentową na poziomie 3%. Dodatkowo Sąd wziął pod uwagę, że pozwaną obciążał obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za okres do kiedy przysługiwało jej prawo użytkowania wieczystego, w związku z jego zbyciem na rzecz innych podmiotów, co wymagało uwzględnienia daty złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej zbycia użytkowania wieczystego na następcę pozwanej. W związku z tym, uwzględniając normy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności art. 71 ust. 6 u.g.n., jak również art. 29 u.k.w.h., Sąd uznał, że roszczenie powoda zostało obliczone prawidłowo.

W konsekwencji Sąd zważył, że wobec zasadności roszczenia strony powodowej, jak również poczynienie prawidłowych wyliczeń, powództwo należało uwzględnić w całości.

W przedmiocie odsetek, Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., mając na względzie zmianę jego brzmienia nadanego z dniem 1 stycznia 2016r., jak również że opłaty roczne powinny być uiszczane z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania, do 31 marca każdego roku.

Odnośnie zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwaną spółkę w treści sprzeciwu od

nakazu zapłaty, Sąd Okręgowy nie podzielił go, uznając za nieuzasadniony. W ocenie Sądu orzekającego pozwana nie wykazała, stosownie do art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., że przysługuje jej skuteczne i wymagalne roszczenie obejmujące wierzytelność w kwocie 1.280.518 zł z tytułu czynu niedozwolonego powoda. Według Sądu, niezależnie od tego czy zdarzenie szkodzące pozwanej w postaci błędu pracownika miało powstać w 1998r. czy w 2008r. to na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania przesłanek odszkodowawczych, tj. bezprawne działanie lub zaniechanie powoda, szkoda i jej wysokość oraz związek przyczynowy pomiędzy bezprawnym działaniem lub zaniechaniem a szkodą. Sąd podkreślił, że wina nie stanowi przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej powoda, czy to za zdarzenie z 1998r., czy za zdarzenie z 2008r. Zwrócił przy tym uwagę, że wobec niewykazania że na mocy ugody z 1998r. doszło do ustalenia stawki procentowej w wysokości 1% nie zaś 3%, jak również wobec treści bezwzględnie obowiązującej normy art. 72 ust. 3 pkt u.g.n., działanie polegające na stosowaniu stawki 1% zamiast 3% w 2008r. i w okresie późniejszym było w istocie działaniem bezprawnym.

Jednakże zdaniem Sądu, strona pozwana nie wykazała zaistnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy takim błędem powoda a szkodą pozwanej w postaci straty w wysokości 1.280.518 zł. Sąd zważył, że do przyjęcia zaistnienia adekwatnego związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 k.c. niezbędnym jest dokonanie testu warunku koniecznego. W ocenie Sądu, pozwana w pierwszym rzędzie powinna była przedstawić dowody na ustalenie wartości prawa użytkowania wieczystego w 2011r. (data nabycia praw użytkowania wieczystego) i odpowiednio w 2014r. i 2015r. (daty zbycia praw użytkowania wieczystego), przy przyjęciu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1 % i 3 %, osobno, a tym samym wykazania, że zaistniała po jej stronie szkoda. Zaproponowana przez nią metodologia wyliczenia szkody i zgłoszony w tym kontekście wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stopnia obniżenia się wartości użytkowania wieczystego wobec trzykrotnego podwyższenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste od 2013r., według Sądu była niezasadna a przeprowadzenie dowodu nieprzydatne dla rozstrzygnięcia tejże materii.

W punkcie II. wyroku Sąd orzekł w przedmiocie zwrotu kosztów procesu na podstawie

art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., przyjmując, że pozwana jako przegrywająca sprawę w całości powinna zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu. W punkcie III. wyroku orzeczono w przedmiocie nieuiszczonych kosztów sądowych, obciążając nimi w całości stronę pozwaną.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł strona pozwaną, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając następujące naruszenia:

1. naruszenie prawa procesowego, poprzez:

a) niewłaściwą ocenę pism z 5 października 2012r., które Sąd uznał za spełniające wymogi art. 73 ust. 1 i 78 u.g.n., naruszając także art. 233 k.p.c. stwierdzając, że skuteczność wskazanych pism nie podlega ocenie przez Sąd w niniejszym postępowaniu, czym naruszył art. 227 k.p.c.;

b) oddalenie wniosku dowodowego pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości na okoliczność określenia stopnia obniżenia się wartości użytkowania wieczystego działek nr (...) położonych w S. przy ul. (...) wobec trzykrotnego podwyższenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste od 2013r., co stanowi naruszenie art. 227 k.p.c.;

c) naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez: (i) niewłaściwą ocenę twierdzeń sprzeciwu w zakresie odpowiedzialności powoda za bezprawne działanie jego organu poprzez przyjęcie, iż nie wskazują one na istnienie związku przyczynowo-skutkowego między tym bezprawnym działaniem a powstaniem szkody w majątku pozwanej; (ii) przyjęcie przez Sąd w sposób sprzeczny z zebrany materiał dowodowy i złożonymi wnioskami dowodowymi, że pozwana nie wykazała adekwatnego związku przyczynowego między bezprawnym przyjęciem stawki praw użytkowania wieczystego w wysokości 1% a powstaniem straty ze sprzedaży tych praw;

d) naruszenie art. 207 §6 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z upoważnienia do reprezentowania powoda przez osobę, które podpisała pisma z 5.10.2012r. mimo możliwości powołania tego dowodu już w pozwie i braku jakiegokolwiek uzasadnienia dla dopuszczenia tych dowodów już po złożeniu pozwu;

e) przyjęcie, że teza dowodowa opinii biegłego powinna zawierać wskazanie sposobu ustalenia przez biegłego okoliczności istotnych dla sprawy – naruszenie art. 227 k.p.c. i 278 k.p.c., a także 232 k.p.c.;

f) przyjęcie, bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, ustaleń co do sposobu ustalenia straty ze sprzedaży praw użytkownika wieczystego nieruchomości poniesionej w konsekwencji błędu w określeniu stawki tej opłaty, które to ustalenia wymagają wiadomości specjalnych - naruszenie art. 278 k.p.c.;

g) nieuwzględnienie przez Sąd w jego wnioskowaniu dowodu w postaci operatu z czerwca 2014r., w którym wskazana była różnica między wartością własności i prawa użytkownika wieczystego w zależności od przyjętej stawki użytkownika wieczystego – naruszenie art. 233 k.p.c. i 231 k.p.c.

2. naruszenie prawa materialnego, poprzez:

a. niezastosowanie art. 78 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. poprzez przyjęcie, że oferta zmiany stawki procentowej użytkownika wieczystego nie musi zawierać wskazania wysokości opłaty przy zastosowaniu tej stawki;

b. błędną wykładnię art. 73 ust. 1 i ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 78 u.g.n. poprzez przyjęcie, że zmiana stawki procentowej nie musi być połączona z aktualizacją wartości nieruchomości i całej opłaty za użytkowanie wieczyste;

c. naruszenie art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie sprzeczności z zasadami współżycia społecznego zmiany stawki użytkownika wieczystego bez uwzględnienia znacznej zmiany wartości nieruchomości, co doprowadziło do zawyżenia opłaty i zmusiło pozwaną do sprzedaży nieruchomości ze stratą.

W oparciu o powyższe zarzuty, strona apelująca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, jak również o przyznanie pozwanej od powoda zwrotu kosztów procesu w postępowaniu I. i II. instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie pozwana spółka złożyła wniosek o przeprowadzenie opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości na okoliczność określenia stopnia obniżenia się wartości użytkownika wieczystego działek nr (...) położonych w S. przy ul. (...) wobec trzykrotnego podwyższenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste od 2013r. tj. dla działki (...) z 2.542,20 zł do 7.626,60 zł; dla działki (...) z 1.821,91 zł do 5.465,73 zł; dla działki (...) z 30.836,44 zł do 92.509,32 zł; dla działki (...) z 5.566,08 zł do 16.698,24 zł; dla działki (...) z 14.171,65 zł do 42.514,95 zł.

W uzasadnieniu apelacji, strona pozwana rozwinęła argumentację w zakresie zasadności

wywiezionego środka odwoławczego, w szczególności akcentując, że pisma powoda z 5 października 2012r. nie można było uznać za oferty, ponieważ nie zawierały konkretnych wysokości opłat, a tym samym były bezskuteczne, jak również że poniosła stratę finansową na skutek działania pracowników strony powodowej.

W odpowiedzi na apelację, Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. wniósł o oddalenie apelacji, oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej, jak również złożył wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej stosownie do brzmienia art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2016 r. poz. 2261).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jako niezasadniona, podlegała oddaleniu w całości.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Tym samym Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny charakter orzekania przez Sąd II. instancji polega bowiem na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać ich właściwej subsumpcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I. instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, przy zastrzeżeniu, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. wyrok SN z 13 kwietnia 2000r., sygn. akt III CKN 812/98 i in.). Nadto w myśl art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Granice zaskarżenia w przedmiotowej sprawie wyznaczyła pozwana spółka, zaskarżając orzeczenie w całości. Apelująca nie podnosiła zarzutu nieważności postępowania, również i Sąd Odwoławczy nie dopatrywał się naruszenia przez Sąd meriti przepisów prawa procesowego, które skutkowałyby nieważnością postępowania. W ocenie Sądu II. instancji w niniejszej sprawie nie doszło również do naruszenia przez Sąd I. instancji przepisów prawa materialnego.

W rozpatrywanej sprawie żądanie pozwu dotyczyło roszczeń z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych należących do powódki przez pozwaną spółkę, w zależności od nieruchomości obejmujących lata 2013, 2014 i 2015, przy uwzględnieniu częściowego spełnienia świadczenia z tego tytułu przez pozwaną przed procesem oraz proporcjonalności opłat obciążających pozwaną za lata, w których zbyła prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz kolejnego podmiotu. Nie ulega przy tym wątpliwości, że podstawą prawną żądania pozwu była treść przepisów art. 238 k.c. w zw. z art. 71 w zw. z art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Co istotne, strona pozwana co do zasady nie kwestionowała swojego obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu oddanych w wieczyste użytkowanie gruntów, lecz jej zdaniem nie doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej w oparciu o wypowiedzenia z 5 października 2012r., a tym samym do podwyższenia jej z 1% do 3%, co w dalszej perspektywie doprowadziło do niezasadnego zwiększenia wysokości opłaty rocznej, a tym samym do powstania szkody w majątku apelującej w wysokości 1.280.518 zł, którą to kwotę przedstawiła do potrącenia z należnościami z tytułu opłaty rocznych.

Przed przystąpieniem do analizy poszczególnych zarzutów, podniesionych w treści apelacji, koniecznym jest poczynienie pewnych uwag natury teoretycznej. Stosownie do normy art. 72 ust. 1 u.g.n., wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jest funkcją dwóch czynników: stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 u.g.n. (kryterium prawne) oraz wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. (kryterium ekonomiczne). Nie ulega przy tym wątpliwości, że wskazane czynniki mają charakter zmienny. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i nast. u.g.n.). Natomiast co do stawki procentowej, podstawę jej weryfikacji powinna stanowić trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowa korekta dotychczasowych stawek (por. wyrok SA w Szczecinie z 24 października 2012r., sygn. akt I ACa 227/12, Legalis). Bezspornym przy tym jest, że w przypadku aktualizacji wartości opłaty z każdej z powyższych przyczyn, stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. (por. art. 73 ust. 2 u.g.n.). Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego nie stanowi to podstawy do stwierdzenia, że przebieg procedury zmiany w zakresie stawki procentowej lub wysokości opłaty jest jednakowy, mając właśnie na względzie przyczyny uzasadniające zmianę każdego z tych czynników, wpływających na wysokość opłaty. W związku z tym argumentacja strony żalącej, że w przypadku dokonywania zmiany stawki procentowej opłaty, zasadnym jest przeprowadzenie procedury aktualizacyjnej co do wartości nieruchomości, jak również wskazanie wysokości opłaty przy zastosowaniu zmienionej stawki, jest niezasadna. Oczywistym bowiem jest, że bezpośrednim następstwem zmiany wysokości stawki procentowej będzie zmiana wysokości opłaty rocznej, do której nastąpienia nie jest jednak wymagane odrębne oświadczenie woli. Zmiana wysokości opłaty na skutek zmiany stawki procentowej następuje niejako automatycznie, z uwagi na zmianę jednego z czynników stanowiących podstawę wyliczeń – nowa wysokość opłaty rocznej jest równa iloczynowi zmienionej stawki procentowej i wartości nieruchomości ustalonej podczas ostatniej aktualizacji opłaty (lub pierwotnej wartości, jeżeli aktualizacji nie było).

Słusznie w tym zakresie zauważył Sąd I. instancji, że do potwierdzenia nowej wysokości opłaty wystarczająca jest zwykła czynność materialno – techniczna w postaci np. zawiadomienie o nowej wysokości opłaty, a od którego to pisma informacyjnego nie jest przewidziana procedura odwołania.

Przechodząc do dalszej analizy należy zaakcentować, że aby dokonać aktualizacji stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, organ reprezentujący właściciela gruntu powinien w jego imieniu złożyć użytkownikowi wieczystemu na piśmie wypowiedzenie jej dotychczasowej wysokości, wraz z podaniem nowej stawki. Nie ulega także wątpliwości, że powyższa czynność prawna stanowi wypowiedzenie zmieniające konkretną umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, które powinno spełnić wymagania ustawowe określone w art. 78 ust. 1 u.g.n., jak również wymogi w świetle kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie skuteczności doręczenia, z uwzględnieniem dotychczasowych uwag. W sytuacji, gdy użytkownik wieczysty kwestionuje zarówno podstawę dokonania zmiany stawki procentowej opłaty, jak również zachowanie powyższych wymogów, stosownie do art. 78 ust. 2 u.g.n., jest uprawniony do tego, żeby w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do właściwego samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wielkości. W rozpatrywanej sprawie bezspornym jest to, że użytkownik wieczysty nie zakwestionował wypowiedzenia stawki procentowej opłaty, a tym samym złożona oferta przez właściciela nieruchomości została przyjęta i zaczęła obowiązywać od 1 stycznia następnego roku, tym samym obligując użytkownika wieczystego do wnoszenia opłaty rocznej w nowej wysokości, wobec zmiany stawki procentowej (art. 78 ust. 4 u.g.n.).

Jak prawidłowo zważył to Sąd Okręgowy, skoro w art. 78-80 u.g.n. ustawodawca przewidział obligatoryjny szczególny tryb, w jakim można kwestionować aktualizację opłaty rocznej ze względu na zmianę któregośkolwiek z czynników, w którym jest możliwość badania przesłanki jej skuteczność, w tym czy spełnione zostały wszystkie wymogi formalne oraz merytoryczne, to tym samym tylko w tym trybie podlegają badaniu powyższe przesłanki. Przyjęciu odmiennego stanowiska sprzeciwia się to, że istniałby stan niepewności prawnej co do wysokości stawki procentowej opłaty lub wysokości opłaty, który można byłoby podważać w toku innych postępowań, np. o zapłatę zaległości z tytułu opłaty rocznej, jak również ratio legis normy art. 78 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 79 ust. 5 u.g.n., zgodnie z którą w przypadku niezłożenia wniosku do SKO, obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu od 1 stycznia roku następującego, po roku w którym organ złożył wypowiedzenie. Skoro strona powodowa w sposób skuteczny nie zakwestionowała wypowiedzeń z 5 października 2012r., tym samym doszło do zmiany stawki procentowej z 1% na 3%.

W konsekwencji należy przyjąć, że w niniejszej sprawie sąd był uprawniony jedynie do zweryfikowania czy żądane roszczenia przez Skarb Państwa odnośnie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zostało poprawnie matematycznie wyliczone w oparciu o zmienioną stawkę procentową, wartość nieruchomości, z uwzględnieniem zmiany na skutek wypowiedzeń z 30 czerwca 2014r., jak również datę przeniesienia przez pozwaną użytkowania wieczystego nieruchomości na inne podmioty. W tym kontekście nie mogły zatem podlegać uwzględnieniu zarzuty co do prawidłowości procedowania organu właściciela nieruchomości, w tym naruszenie art. 73 ust. 2. u.g.n., jak również art. 78 u.g.n. Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego wymaga podkreślenia, że twierdzenie, iż art. 227 k.p.c. został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (wyr. SN z 4.11.2008r., II PK 47/08, Legalis; wyr. SN z 14.5.2008r., II PK 322/07, Legalis; wyr. SN z 7.3.2001r., I PKN 299/00, OSNAPiUS 2002, Nr 23, poz. 573; odmiennie wyr. SN z 25.6.2008 r., II UK 327/07, Legalis; wyr. SN z 7.10.2004 r., IV CK 75/04, Legalis). Wobec powyższego, za całkowicie chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 227 k.p.c., wobec braku konieczności dokonania skuteczności pism powoda z 5 października 2012r. Co więcej, analiza pisemnego uzasadnienia orzeczenia Sądu I. instancji w sposób jednoznaczny wskazuje, że poczynił rozważania w przedmiocie skuteczności wypowiedzeń z 2012r., odnosząc się do elementów tych decyzji powoda, pomimo braku takiej konieczności.

Już tylko wyczerpując krytykę wywiezionej apelacji w tej materii, Sąd Apelacyjny wskazuje, że odnośnie zagadnienia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zasadnicze znaczenie ma art. 73 ust. 2

u.g.n., zgodnie z którym, „jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81”. Dyspozycja przywołanego przepisu jest jednoznaczna - konieczną przesłanką żądania obniżenia stawki opłaty rocznej jest trwała zmiana sposobu korzystania, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W badanej sprawie, skoro w decyzji stwierdzającej nabycie z mocy ustawy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (k. 263-264), określono stawkę procentową w wysokości 3% bez jednoczesnego oznaczenia celu, na jaką nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczystego, należy zakładać, że traktowano ją jako inne nieruchomości gruntowe w rozumieniu obecnie obowiązującego art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n., dla których przewidziano standardowo 3 – procentową wysokość stawki opłaty rocznej. W niniejszej sprawie nie było możliwości zweryfikowania czy w toku postępowania przed Sądem Wojewódzkim w Szczecinie (sygn. akt I C 314/96) w istocie doszło do dodatkowych ustaleń między ówczesnym użytkownikiem wieczystym a właścicielem gruntu odnośnie stawki procentowej opłaty. Ponadto, ze zgromadzonego materiału dowodowego, w tym twierdzeń samej strony pozwanej, jak i przesłuchanych świadków wynika, że niezależnie od faktu posadowienia infrastruktury technicznej na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, były one wykorzystywane zarówno przez poprzednika prawnego pozwanego, jak i przez samego pozwanego w ten sam sposób, a więc przede wszystkim do celów prowadzonej działalności gospodarczej. Należy zwrócić uwagę, że w świetle art. 73 ust. 1 u.g.n., jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana w różny sposób, odpowiadający odmiennym celom, to dla określenia stawki procentowej opłaty rocznej ma znaczenie faktyczny sposób wykorzystywania użytkowanych nieruchomości.

Ustosunkowując się dalszych zarzutów podniesionych w apelacji, w przedmiocie naruszenia normy art. 207 §6 k.p.c. przede wszystkim wskazać trzeba, że w istocie Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. nie załączył do pozwu upoważnienia do reprezentowania powoda przez osobę, która złożyła podpis na zawiadomieniu z 5 października 2012r. Mając na względzie całokształt materiału procesowego, w tym wymianę korespondencji między stronami w okresie poprzedzającym proces oraz to, że zarzut co do niezłączenia do zawiadomienia, jak i do pozwu, upoważnienia do zastępowania Prezydenta Miasta, został podniesiony dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty (por. k. 129), nie sposób czynić z tego powodu zarzutu powódce, która ustosunkowując się do argumentacji zawartej w sprzeciwie, załączyła do pisma procesowego z 17 października 2016r. stosowne upoważnienie (k. 166 i n.). W orzecznictwie dominuje zaś stanowisko, że twierdzenia zgłaszane dopiero w toku postępowania, ale stanowiące rozwinięcie i sprecyzowanie twierdzeń przedstawionych w pozwie i będące adekwatną reakcją na sposób obrony strony pozwanej w zasadzie nie mogą być uznane za spóźnione. Uwzględnienie przedmiotowego zarzutu stanowiłoby ponadto nadmierny formalizm kosztem merytorycznego rozpoznania sprawy (por. wyrok SN z 5 listopada 2009r., sygn. akt. I CSK 158/09, OSNC 2010 nr 4, poz. 63, str. 82).

Przechodząc tym samym do zagadnienia wykazania przez stronę pozwaną przesłanek odpowiedzialności powoda za wyrządzoną swoim działaniem szkodę w majątku pozwanej, w tym zasadności zarzutu potrącenia, w oparciu o okoliczności niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że argumentacja strony pozwanej w tym zakresie nie zasługiwała na uwzględnienie. Jak słusznie wskazał to Sąd I. instancji, abstrahując od podstawy odpowiedzialności strony powodowej z uwagi na datę wystąpienia zdarzenia szkodzącego, na stronie pozwanej, stosownie do normy art. 6 k.c. spoczywał obowiązek wykazania spełnienia łącznie następujących przesłanek: (i) bezprawne działanie lub zaniechanie powoda, (ii) szkoda i jej wysokość oraz (iii) związek przyczynowy pomiędzy bezprawnym działaniem lub zaniechaniem a szkodą, któremu to obowiązkowi nie sprostała.

Przedstawione w tym zakresie twierdzenia strony pozwanej, a mianowicie powoływanie się na różnicę ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego w 2011r. a ich zbycia w 2014r. i 2015r. jest niewystarczające do przyjęcia, że zaważyła na tym przede wszystkim wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Błędne jest przy tym stanowisko apelującej, że teza dowodowa opinii biegłego nie powinna wskazywać na sposób ustalenia okoliczności istotnych w sprawie, bowiem w przeciwnym razie dochodziłoby do „przerzucania” na specjalistę z danej dziedziny obowiązków spoczywających na stronie twierdzącej, tutaj czy zmiana stawki procentowej opłaty miała wpływ na wartość prawa użytkowania wieczystego a tym samym miałby dowolność w określeniu metodologii wyliczenia szkody, ale również

jakie inne czynniki miały przełożenie na obniżenie się jego wartości, wobec wniosku o wskazanie w jaki stopniu powyższy czynnik miał wpływ. To na stronie pozwanej spoczywał obowiązek wykazania zaistnienia szkody, jej wysokości, jak również związku przyczynowego między działaniem powoda a powstałą szkodą. Natomiast dowód z opinii biegłego służy wyjaśnieniu kwestii wymagających wiadomości specjalnych, nie zaś poszukiwaniu materiału przydatnego dla potrzeb rozstrzygnięcia, w tym wykazaniu przesłanek odpowiedzialności. Opinia biegłego sądowego nie być sama źródłem materiału faktycznego sprawy ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego.

Przy czym ani Sąd Apelacyjny ani Sąd Okręgowy nie podważali ewentualnej możliwości wystąpienia szkody po stronie pozwanej, tym niemniej to strona pozwana jest obowiązana wykazać, że doszło do jej zaistnienia na skutek działania strony powodowej, wskazując przy tym odpowiednią tezę dowodową oraz załączając odpowiedni materiał procesowy. Znamiennym jest to, że w operacie szacunkowym z 13 maja 2011r., wśród czynników wpływających na wartość nieruchomości na badanym rynku wymieniono lokalizację, uciążliwości i ograniczenia odnośnie cech fizycznych nieruchomości, położenie przy ruchliwych ulicach, jak również powierzchnię użytkową (str. 11 operatu szacunkowe, k. 245). Analiza przedmiotowego operatu nie pozwala stwierdzić, że okoliczność wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była brana pod uwagę, przy szacowaniu wartości nieruchomości przed ich nabyciem przez pozwaną spółkę. Podobnie, w operacie szacunkowym z 6 czerwca 2014r. odnośnie działek nr (...) wskazano, że wartość nieruchomości była szacowana uwzględniając następujące czynniki: lokalizacja, uzbrojenie, uciążliwości i ograniczenia stanowiące utrudnienia w wykorzystaniu nieruchomości zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, powierzchnia działki oraz stan prawny. W żadnym z tych operatów nie była brana pod uwagę czynnik w postaci wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości. W istocie Sąd Apelacyjny zauważył, wykonujący operat szacunkowy z 2014r. rzeczoznawca majątkowy wskazał, że w oparciu o analizę cen nieruchomości jako przedmiotu własności oraz przedmiotu użytkowania wieczystego i związane z tym ostatnim konieczność uiszczania opłat rocznych, cena w przypadku mieszkalnictwa, gdzie obowiązuje stawka 1% a nieruchomością wykorzystywaną komercyjnie ze stawką opłaty w wysokości 3%, różnica wartości między tymi prawami, tj. własnością a użytkowaniem wieczystym, jest na poziomie 10% (k. 191). Analogicznie wskazano w operacie szacunkowym z 6 czerwca 2014r. dla działki nr (...) (k. 198 i n.) oraz z 6 czerwca 2014r. dla działki nr (...) (k. 212 i n.). Jednakże podniesiony w tym kontekście zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. należy uznać za błędny. Biorąc pod uwagę, że przy ewentualnym szacowaniu straty po stronie pozwanej, należałoby brać pod uwagę wartość prawa użytkowania wieczystego w dacie nabycia oraz jego zbycia, za bezzasadne należy uznać odwoływanie się do różnicy wartości prawa własności i prawa użytkowania wieczystego przy uwzględnieniu różnych stawek procentowych opłaty rocznej. Bez przeprowadzenia wliczeń wskazanych przez Sąd Okręgowy, z uwzględnieniem wariantów z 1% i 3% stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości prawa użytkowania wieczystego w 2011r. oraz 2014r. i 2015r., nie sposób kategorycznie przyjąć, że szkoda w dalszym ciągu by zaistniała. Zwłaszcza, że jak sama apelująca podkreśliła, gdyby stawka opłaty rocznej w 2011r. wynosiła 3% to w ogóle nie zdecydowałyby się na nabycie tego prawa. Sąd Apelacyjny zważył przy tym, że o ile nawet byłaby podstawa do przyjęcia, że wielkość stawki procentowej opłaty rocznej ma wpływ na wartość prawa użytkowania wieczystego, tym niemniej nie można pominąć tego, że w przeciągu tych kilku lat mogły zaistnieć także inne czynniki, które mogłyby również wpłynąć na jego wartość. Zaproponowany zaś środek dowodowy przez pozwaną, również na etapie postępowania apelacyjnego, nie wyjaśniłby tej kwestii, a tym samym byłby nieprzydatny do rozstrzygnięcia, co czyniło także niezasadnym zarzut podniesiony w apelacji w tym względzie.

W przedmiocie ostatniego zarzutu, tj. naruszenia art. 5 k.c., to również okazał się on niezasadny, bowiem niezależnie od tego, że nie wskazano jakie zasady współżycia społecznego zostały naruszone, to biorąc pod uwagę bezwzględnie obowiązującą normę art. 72 ust. 3 u.g.n., jak również sposób wykorzystania nieruchomości przez pozwaną, konieczna była aktualizacja stawki procentowej opłaty rocznej. Odnośnie nieprzeprowadzenia przez powoda aktualizacji opłaty z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, to przypomnieć należy, że w myśl art. 77 i nast. u.g.n. obie strony są uprawnione do wystąpienia ze stosownym wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej w tym zakresie, na żadnej zaś nie ciąży obowiązek w tym zakresie. Niewątpliwie w przypadku znaczącej zmiany wartości nieruchomości na danym rynku lokalnym, należałoby oczekiwać podjęcia stosownych działań w tym zakresie, co też w istocie nastąpiło z inicjatywy samej pozwanej, uwzględnionym w zawiadomieniach wypowiedających wysokość opłaty rocznej z 30 czerwca 2014r.

Tak argumentując, wobec uznania apelacji jako nieuzasadnionej, Sąd Apelacyjny oddalił ją w całości na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji pozwanej, strona przegrywająca winna zwrócić stronie przeciwnej koszty postępowania przed sądem drugiej instancji. Z uwagi na datę wszczęcia postępowania apelacyjnego i wartość przedmiotu zaskarżenia, wysokość kosztów zastępstwa procesowego po stronie powodowej, które pozwana powinna zwrócić, ustalono na poziomie minimalnej stawki określonej w §2 pkt 7 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackiej z dnia 22 października 2015r. (Dz. U. z 2015r., poza 1800, uwzględniające zmianę wprowadzoną rozporządzeniem zmieniającym z dnia 3 października 2016r.).

SSA Dariusz Rystał SSA Małgorzata Gawinek SSA Halina Zarzeczna