

Sygn. akt I ACa 1195/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Andrzej Struzik |
| Sędziowie: | SSA Paweł Rygiel (spr.) SSA Grzegorz Krężolek |
| Protokolant: | st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura |

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty rocznej

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 listopada 2012 r. sygn. akt I C 1659/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 4 500zł (cztery tysiące pięćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.

sygn. akt I ACa 1195/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił, z dniem 1 stycznia 2010 roku, nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w K. oznaczonej jako działka numer (...) o pow. 0,7529h obręb(...)jednostka ewidencyjna P. objętej księgą wieczystą nr (...) - w wysokości 73 818 zł oraz rozliczył koszty procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powódka M. K. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,7529 ha, obręb 43, położonej w jednostce ewidencyjnej P.. Od dnia 1 stycznia 2003 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości, przy zastosowaniu 3% ceny nieruchomości, została ustalona opłata na 3.252,53 zł.

W dniu 4 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta K. skierował do powódki wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i zaproponował, z dniem 1 stycznia 2010 r., nową opłatę roczną w wysokości 82.480,95 zł, według stawki 3% wartości nieruchomości gruntowej. M. K. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej, niższej wysokości. W dniu 15 czerwca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło złożony przez powódkę wniosek, ustalając jednocześnie termin wniesienia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2010 do dnia 15 lipca 2010 r.

Sąd ustalił, że sporna nieruchomość jest położona w K., na terenie byłej gminy katastralnej K., przy ul. (...), jednostka ewidencyjna P., obręb nr 43. Działka zabudowana jest budynkiem magazynowym dwuczęściowym, budynkiem magazynowo – biurowym, wiatą magazynową oraz ogrodzeniem. Nieruchomość, własności Skarbu Państwa, została oddana w powódce w użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji nr (...)z dnia 18 czerwca (...) r. z przeznaczeniem na składy i magazyny handlu. Działka jest częściowo zabudowana budynkami usługowymi. Część wolna od zabudowy jest częściowo zagospodarowana kostką brukową oraz płytami żelbetowymi prefabrykowanymi, częściowo porośnięta roślinnością zielną oraz pojedynczymi drzewami. Teren nieruchomości ogrodzony jest ogrodzeniem trwałym. Na terenie działki znajduje się woda, prąd, kanalizacja, w pobliżu przebiega sieć gazowa. Działka położona jest na terenie o przeważającej funkcji produkcyjnej/tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych. Przeznaczenie nieruchomości jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wartość nieruchomości przy założeniu średniej ceny 326,82 zł za 1 m. kw. gruntu dla celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2.460.600 zł. Przy tak ustalonej wartości przedmiotowej nieruchomości, należna roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 73.818 zł.

Sąd wskazał także, że po nabyciu przez powódkę prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, wykonano na niej prace remontowo adaptacyjne. M.in. został uszczelniony dach, naprawiono ogrodzenie, zamontowano bramę, utwardzono plac, na części placu, na odcinku około 500 m przy wjeździe na plac została położona kostka brukowa, naprawiono również pojemnik na nieczystości. Wszystkie te prace miały charakter przeróbek istniejących już instalacji. Dokumenty potwierdzające wykonane prace nie zachowały się.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą wyliczenia spornej opłaty za użytkowanie wieczyste była opinia sporządzona przez biegłą sądową M. W..

Za nieuzasadnione Sąd uznał żądanie powódki zaliczenia poniesionych przez nią nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zgodnie z 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Sądu, nie sposób uznać, że wskazane przez powódkę w treści pozwu nakłady stanowią nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, o jakich mowa w tym przepisie.

Nadto Sąd ocenił, że wniosek o zaliczenie nakładów został przez powódkę zgłoszony z opóźnieniem. Wniosek ten winien być zgłoszony już we wniosku o ustalenie, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, lub też jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie z przepisem art. 80 ust. 2 ugn w związku z art. 78 ust. 2 ugn wniosek o ustalenie zastępuje pozew, co oznacza, że treść tego wniosku wiąże sąd rozpoznający sprawę w zakresie przedmiotu postępowania – tak więc sąd ma obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozwem wniosku, jaki złożył do kolegium. Tym samym powódka nie może obecnie skutecznie dochodzić tego roszczenia przed sądem powszechnym, gdyż sprawa ta nie należy do kognicji Sądu.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, że nawet gdyby było możliwe uznanie roszczenia powódki za zasadne w tej części, to powódka nie wykazała wartość poniesionych nakładów.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka zarzucając naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 § 1 kpc, 227 kpc i 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc polegające na odmowie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sadowego na okoliczność określenia wartości nakładów poniesionych przez powoda na sporną nieruchomość gruntową dla potrzeb zaliczenia na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego gruntu oraz pominięcia wnioskowanego dowodu z przesłuchania stron pomimo tego, że pozostały niewyjaśnione okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy;

Apelująca zarzuciła także naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 77 ust.4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że wniosek o zaliczenie nakładów powinien być zgłoszony już we wniosku o ustalenie, że opłata z tytułu użytkownika wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości; że powód nie może skutecznie dochodzić roszczenia o zaliczenie wysokości przedmiotowych nakładów przed sądem powszechnym z uwagi na to, że „sprawa ta nie należy do jego kognicji”; że powód nie wykazał wartości poniesionych nakładów;

- art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne zastosowanie tego przepisu do instytucji nakładów ponoszonych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust.4-6 ugn, podczas gdy przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie w sprawach tzw. opłat adiacenckich;

- art. 77 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w związku z art. 4 tej ustawy, poprzez jego niezastosowanie;

- art. 100 kpc poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie całości kosztów postępowania od powoda w sytuacji, kiedy doszło do częściowego uwzględnienia roszczenia powoda, co przemawia za rozdzieleniem kosztów postępowania.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania i przeprowadzenia bezzasadnie pominiętych wniosków dowodowych oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki nie może odnieść zamierzonego skutku.

Rozpoznanie apelacji sprowadza się do rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności żądania powódki zaliczenia na poczet ustalonej opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego nakładów, które – według jej twierdzeń – miały być poczynione na nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki. Aktualnie bowiem apelująca, jakkolwiek zaskarża wyrok w całości, to nie kwestionuje wysokości ustalonej tym wyrokiem opłaty rocznej.

W związku z tym ustalenia faktyczne w części dotyczącej opisu spornej nieruchomości, jej wartości oraz stanowiących podstawę do wyliczenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Jak już wskazano, ustalenia te nie są aktualnie kwestionowane przez żadną ze stron. Nadto, znajdują oparcie w treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 kpc.

Nie budzi zatem zastrzeżeń sposób zastosowania art. 77 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn).

Przepis art. 77 cyt. ustawy przewiduje możliwość zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. I tak w ust. 4 przedmiotowego przepisu przewiduje się możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika

wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, a w ust. 6 tego przepisu – wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz.1110) dodano do art. 77 ugn ust. 2a, zgodnie z którym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Wbrew zarzutom apelującej, zaskarżony wyrok nie został wydany z naruszeniem przedmiotowego przepisu. Nie jest bowiem uzasadniana proponowana przez apelującą taka wykładnia art. 77 ust.2a ugn, zgodnie z którą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej nie może przekraczać dwukrotności opłaty dotychczasowej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. (III CSK 62/12, Lex nr 1293777), przedmiotowa norma prawna nie dotyczy ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej oraz granic tej opłaty, lecz sposobu wnoszenia opłaty ustalonej w wysokości przekraczającej dwukrotność opłaty dotychczasowej. Stąd „unormowany w art. 77 ust. 2a u.g.n. sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje zastosowanie w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny, wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej”.

Bezprzedmiotowe jest zatem odwołanie się przez apelującą do ust.2a art. 77 ugn, skoro przepis ten nie znajduje zastosowania dla ustalenia wysokości opłaty zaktualizowanej, a reguła dotycząca sposobu wnoszenia opłaty przekraczającej dwukrotnie opłatę dotychczasową nie znajduje odzwierciedlenia w wyroku ustalającym opłatę w nowej wysokości.

Trafny jest natomiast zarzut naruszenia art. 77 ust. 4 i 6 ugn, o ile apelująca kwestionuje pogląd Sądu Okręgowego, że wniosek o zaliczenie nakładów został przez powódkę zgłoszony z opóźnieniem, a w związku z tym nie podlega on rozpoznaniu przez Sąd powszechny. Art. 77 ust.4 ugn pozwala bowiem na zaliczenie nakładów „przy aktualizacji” opłaty, a pod pojęciem tym rozumie się okres obejmujący czas od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości, co następuje dopiero orzeczeniem sądu powszechnego. Stąd zgłoszenie przez użytkownika wieczystego wniosku o zaliczenie nakładów dopiero na etapie postępowania sądowego, a więc już po złożeniu tak odwołania do samorządowego kolegium odwoławczego jak i sprzeciwu od orzeczenia Kolegium, nie może zostać uznane za spóźnione. Wniosek taki jest dopuszczalny do chwili prawomocnego określenia opłaty zaktualizowanej. Przepisy ustawy nie zawierają bowiem żadnych terminów ograniczających możliwość zgłoszenia przez użytkownika poniesionych nakładów, w celu ich zaliczenia na poczet opłaty. (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, lex nr 1314383, wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, lex nr 1324325).

Pomimo powyższego apelacja powódki nie jest uzasadniona. Zgodzić się bowiem należy z Sądem I instancji (jakkolwiek z innych przyczyn), że powódka nie wykazała faktu poniesienia tego rodzaju nakładów, o których mowa w art. 77 ust.4 i 6 ugn.

Przede wszystkim powódka nie zawarła wystarczających twierdzeń co do faktu i rodzaju poniesionych nakładów, ograniczając się do ogólnikowego powołania, że poniosła nakłady oraz wniesienia o przeprowadzenie postępowania dowodowego (z zeznań świadka, stron oraz opinii biegłego) dla ustalenia, jakie nakłady zostały poniesione oraz jaka jest ich wartość.

Zważyć zatem należy, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie (art. 227 kpc). Istotność ta wynika z przedmiotu postępowania i wiąże się z twierdzeniami faktycznymi stron. Na stronie cięży obowiązek powołania, w niezbędnym zakresie, okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 kpc). Powołanie twierdzeń faktycznych pozwala nie tylko na indywidualizację zgłoszonego roszczenia, oraz określenie podmiotowych i przedmiotowych granic roszczenia, lecz także stanowi niezbędny warunek dla przeprowadzenia przez Sąd ich weryfikacji dowodowej. Wskazać także należy, że powołanie przez stronę okoliczności faktycznych musi nastąpić w takich granicach, aby możliwe było stwierdzenie, że skierowane do sądu żądanie (wniosek) znajduje w nich uzasadnienie. Dopiero taki zakres twierdzeń faktycznych umożliwia ich weryfikację poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego. Przeprowadzenie dowodu nie służy zatem poszukiwaniu i ujawnianiu faktów, których strona – wbrew obowiązkowi – nie powołała. To twierdzenie strony powinno być poparte dowodami, a nie dowody winny służyć ujawnieniu twierdzeń stron.

W związku z powyższym przypomnieć należy, że powódka, na uzasadnienie wniosku zaliczenia na poczet aktualizowanej opłaty poniesionych nakładów, nie powołała twierdzeń faktycznych pozwalających na zidentyfikowanie jakie nakłady i kiedy zostały poczynione, jak też jaki jest charakter tych nakładów. W sprzeciwie (k.7) M. K. wskazała w sposób ogólnikowy, że na nieruchomości dokonała podbudowy i utwardzenia nawierzchni placu manewrowego kostka brukową, wykonała przyłączy kanalizacji sanitarnej oraz bramę wjazdową. W sposób ogólny zarzut poczynienia nakładów zgłosiła przed SKO. W toku postępowania sądowego, w piśmie załączającym na k. 38 wskazała, że dokonała nakładów „na infrastrukturę, których zakres zostanie ustalony w drodze dowodu z zeznań świadka T. D. oraz wyjaśnień powódki”. Powołała się na fakt wykonania utwardzonych kostka brukową dróg i placów manewrowych oraz wykonanie niesprecyzowanych zewnętrznych sieci instalacyjnych.

Zważyć zatem należy, że powódka w żadnym miejscu nie objęła własnymi twierdzeniami w sposób precyzyjny, jakie konkretnie prace zostały wykonane, ograniczając się do zgłoszenia wniosków dowodowych, których celem było dopiero ujawnienie rodzaju prac. Podkreślenia przy tym wymaga, że przeprowadzenie tych prac w bliżej nieokreślonej przeszłości, czego konsekwencją był brak dokumentów wykazujących fakt ich wykonania, nie stanowił i nie mógł stanowić przeszkody dla wykonania obowiązku precyzyjnego powołania twierdzeń w tym zakresie. Rzeczą powódki było bowiem wskazanie, jakie konkretnie prace i kiedy zostały wykonane.

W tym stanie rzeczy zbędne i niedopuszczalne było prowadzenie postępowania dowodowego wnioskowanego przez apelującą. W szczególności podkreślenia wymaga, że w ramach prowadzenia dowodu z opinii biegłego, zadaniem biegłego nie jest ustalanie stanu faktycznego sprawy, lecz wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji nie naruszył art. 217 i 227 kpc.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż także treść dowodu z przesłuchania świadka D. nie daje podstaw do stwierdzenia, iż powódka dokonała nakładów, o jakich mowa w art. 77 ust.4 i 6 ugn. Z zeznań tych, które także w sposób jedynie ogólnikowy nakreślają charakter przeprowadzonych prac wynika, iż były to roboty przede wszystkim remontowe. Świadek wskazuje, że nowa infrastruktura nie była budowana, a jedynie w sposób ogólny podaje, że „coś robiliśmy z wodą”. Jak ostatecznie świadek wskazał: „nie było prac związanych z budową tylko przeróbkami”. Także zatem i na podstawie tych zeznań nie sposób uznać, że powódka dokonała nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust.4 ugn). Ogólnikowość tych zeznań oraz brak adekwatnego wniosku dowodowego nie pozwalają także na ustalenie, że powódka dokonała nakładów koniecznych, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości. Podkreślenia bowiem wymaga, że powódka nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych dla wykazania okoliczności, o jakich mowa w art. 77 ust.6 ugn. W szczególności jej wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ograniczony został do okoliczności związanych z wartością rzekomych nakładów.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia art. 143 ust.2 ugn. Zaniedbania powódki w zakresie twierdzeń i zgłoszenia adekwatnych wniosków dowodowych powodują bowiem, iż zbędne jest czynienie szczegółowych rozważań co do zastosowania w/w przepisu w niniejszej sprawie.

Nie jest także uzasadniony zarzut naruszenia art. 100 kpc przez jego niezastosowanie. Jakkolwiek bowiem stanowisko powódki w części było uzasadnione, to jednak przegrała ona sprawę w ok. 90 %. Tym samym Sąd I instancji miał podstawy do zastosowania art. 98 § 1 kpc.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 kpc, orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego orzekając zgodnie z art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.