

Sygn. akt I ACa 382/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w Krakowie na rozprawie sprawy z powództwa(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej z siedzibą w K. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 lipca 2015 r. sygn. akt I C 1659/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Regina Kurek SSA Anna Kowacz – Braun SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 382/16

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w K.** (uprzednio (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.) w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej: działki nr (...), obręb (...)jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych nr (...) oraz(...) obręb

(...) jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych numer (...) zaproponowana w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 26 września 2012r. jest nieuzasadniona, a także o zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie podała, że w dniu 1 października 2012 r. otrzymała wypowiedzenie z dnia 26 września 2012 r. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wobec ustalenia zmiany wartości gruntu stanowiącej podstawę do ustalenia tej opłaty. Przedstawiono także propozycję opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętych księgą wieczystą nr (...) podwyższonej z dotychczasowej kwoty 25 857,15 zł do 189 133,41 zł. Nowa zaktualizowana wysokość opłaty rocznej została ustalona w oparciu o art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomości, gdyż nowa opłata przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. Podniosła, że w jej ocenie zarówno wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jak i oferta przyjęcia jej w nowej wysokości są niezasadne, gdyż operat szacunkowy stanowiący podstawę zmian jest dotknięty rażącymi wadami. Autor operatu szacunkowego zupełnie pominął w wycenie sposób aktualnego zagospodarowania działek nr (...), gdyż na pierwszej z nich urządzona jest powszechnie dostępna droga, a na drugiej plac zabaw.

Kolejno powodowa spółka podała, iż sporządzający Operat nie wskazał na jakiej podstawie ustalił przeznaczenie nieruchomości, jak również nie podał celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, co jest niezgodne z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sporządzający operat miał również przyjąć do analizy nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pomijając faktyczne zagospodarowanie działek (...) jak również porównywane działki miały być położone w zupełnie innej lokalizacji i miały znacznie mniejszą powierzchnię. Następnie strona powodowa podniosła, że działka nr (...) wchodząca w skład przedmiotowych nieruchomości stanowi urządzoną drogę, na którą poczynione nakłady w wysokości 1 000 000 zł, które rozliczył użytkownik wieczysty.

**Strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K.** wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że w treści wypowiedzenia znajduje się oczywista omyłka pisarska polegająca na błędnym oznaczeniu stawki procentowej opłaty rocznej jako 3%, gdyż ustalona stawka procentowa opłaty wynosi 1%, a nie 3% opłaty rocznej, jednak nowa naliczona opłata jest prawidłowa i obliczona według prawidłowej stawki procentowej tj. 1% wartości gruntu i wynosi 189 133 41 zł (1% z kwoty 18.913. 341,00 zł wartości gruntu). Wskazała, że z posiadanych przez nią informacji wynika, iż wartość nieruchomości przeznaczonych na budownictwo wielorodzinne w obrębie (...)w K. waha się w granicach od 600 zł/m<sup>2</sup> do 1 400 zł/m<sup>2</sup>. Nie ulega zatem wątpliwości, że aktualna rynkowa wartość przedmiotowych nieruchomości zdecydowanie odbiega od wartości przyjętych do określenia wysokości opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości wynoszącej 106,5 zł/m<sup>2</sup>. Aktualizacja opłaty rocznej była zatem uzasadniona i powództwo powinno ulec oddaleniu

**Sąd Okręgowy w Krakowie** wyrokiem z 7 lipca 2015r:

1/ ustalił, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w K. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr (...) obręb (...) jednostka ewidencyjna K., objętych księgą wieczystą KW nr (...) oraz działki nr (...) obręb (...), jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą KW nr (...) wynosi: za 2013 rok – 51.714,30 zł, za 2014 rok – 111.880,07 zł i począwszy od 01 stycznia 2015 roku – 172.045,85 zł rocznie;

2/ oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3/ zasądził od strony powodowej(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w K. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 170,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

4/ zasądził od strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

5/ nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w K. kwotę 1.043,28 zł i od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 115,92 zł tytułem zwrotu kosztów na opinie biegłego.

Za podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

Strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) ( po podziale nr (...) obręb (...) objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K., Wydział IV Ksiąg Wieczystych nr (...) oraz (...) objętej księgą wieczystą nr (...), jednostka ewidencyjna K., położonej w K..

Pismem z dnia 26 września 2012 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynoszącą 25 857,15 zł, oferując nową opłatę w wysokości 189 133,41 zł. Wskazano, że nowa zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty, zatem zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata ma być wnoszona w następujący sposób :

1. kwota 51 714,30 zł w terminie do dnia 31.03.2013 r. (2x dotychczasowa opłata),
2. kwota 120 423,86 z w terminie do dnia 31.03.2014 r. (2 x dotychczasowa opłata + (nowa zaktualizowana opłata -2 x opłata dotychczasowa)/2,
3. Kwota 189 133,41 zł w terminie do dnia 31.03.2015r. (nowa zaktualizowana opłata).

Ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej spowodowane było zmianą wartości gruntu aktualnie wynoszącą 18 913 341,00 zł. Podstawę do ustalenia wysokości nowej opłaty rocznej stanowiła wycena wartości nieruchomości gruntowej sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego W. Ż..

Pismem z dnia 29 października 2012 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona oraz o zwrot kosztów postępowania.

Orzeczeniem z dnia 3 lipca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. wniosek użytkownika wieczystego (...)Sp. z o.o. z siedzibą w K. oddaliło, uznając wypowiedzenie za prawidłowe zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym.

Od powyższego orzeczenia użytkownik wieczysty w ustawowym terminie wniósł sprzeciw, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona i powinna pozostać utrzymana na dotychczasowym poziomie.

W sprzeciwie strona powodowa podniosła, że sporządzony operat szacunkowy z dnia 28.08.2012 r. jest niewłaściwy, z uwagi na pominięcie aktualnego stanu zagospodarowania działek nr (...) na których znajdują się droga dojazdowa i plac zabaw. Zarzucono również brak wskazania podstawy ustalenia przeznaczenia nieruchomości, jak również porównanie nieruchomości położonych w zupełnie innych częściach K. i o innych wielkościach. W części końcowej wskazano na konieczność rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość będącą w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki.

Strona powoda w toku prowadzonego postępowania została przekształcona ze spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w spółkę komandytowo-akcyjną pod nazwą(...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. (odpisy KRS dotyczące powodowej spółki i komplementariusza k.108-113).

Decyzją Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 14 października 2013r. zatwierdzono podział nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) składającej się z działki nr (...) o pow. 0,3827 ha położonej w obrębie nr (...) jedn. ew. K. na działki nr (...) o pow. 0,0183 ha i (...) o pow. 0,3644 ha. Decyzja stała się ostateczna z dniem 5 listopada 2013 roku.

Działki ewidencyjne nr (...) (obecnie nr (...)) tworzą kompleks o łącznej powierzchni 2,4279 ha, położony na terenie dzielnicy (...).

Działka ewidencyjna nr (...) stanowi drogę wraz z chodnikiem urządzone dla potrzeb obsługi osiedla mieszkalnego. Na działce ewidencyjnej nr (...) zlokalizowany jest plac zabaw. Zarówno droga z chodnikiem jak i plac zabaw nie stanowią oddzielnych inwestycji, lecz są całością kompleksu i infrastruktury całego osiedla. Na działce ew. nr (...) w stanie aktualnym zlokalizowane są 2 budynki wielorodzinne ( w dacie 01.01.2013 r. inwestycja była w trakcie realizacji). Na terenie działek lub w ich najbliższym sąsiedztwie znajdują się wszystkie podstawowe elementy uzbrojenia terenu (sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, teletechniczna).

Na terenie przedmiotowych działek w dacie 1.01.2013r. jak i w chwili obecnej brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dacie 1.01.2013r. zgodnie ze Studium (...) działki zlokalizowane były w terenach o przeważającej funkcji mieszkalno-usługowej oznaczonych symbolem studium (...).

W stanie aktualnym zgodnie ze Studium (...) zmienionym uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 9 lipca 2014r przedmiotowe działki zlokalizowane są w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem studium (...). Teren przedmiotowych działek stanowi obszary mieszkaniowe, na których realizowana jest lub planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wysokość stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przyjęto przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wartość rynkowa prawa własności do kompleksu działek ewidencyjnych nr (...) (obecnie nr (...)) i nr (...) o łącznej powierzchni 2,4279 ha położonego w K. przy ul. (...) obręb ew. nr (...) w jednostce ew. (...) (z wyłączeniem części składowych gruntu ) według stanu i z poziomu cen na dzień 01.01.2013 r. wynosiła 17 204 585 zł.

Dla działki nr (...), znajdującej się obok nieruchomości której użytkownikiem wieczystym jest powodowa spółka, wysokość opłaty rocznej obliczana jest indywidualnie dla każdego współużytkownika wieczystego nieruchomości przy przyjęciu jej wartości na kwotę 2 824 167 zł (tj. licząc wartość nieruchomości po średnio 106,50 zł za 1 m<sup>2</sup>) w oparciu o 1% lub 3% stawkę procentową w zależności od sposobu korzystania z lokalu z którym związany jest określony udział w gruncie (1% dla udziałów związanych z lokalami mieszkalnymi i 3% dla lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. Ostatnia aktualizacja gruntu oznaczonego obecnie jako działka nr (...) została dokonana ze skutkiem na rok 2001.

Wysokość 1m<sup>2</sup> ceny dla wartości nieruchomości działek stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej K., położonych w promieniu ok. 1 km od działki nr (...) wycenionych na cele mieszkaniowe wysokiej intensywności, będących w użytkowaniu wieczystym w/w wynosiła od 106,5 zł/m<sup>2</sup> dla działki nr (...) (opłata aktualizowana za 2001 r.) do kwoty 1.602,8 zł/m<sup>2</sup> dla działki nr (...) (opłata aktualizowana za rok 2010).

Stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dokumenty oraz opinię pisemną i ustną biegłego dr E. H. (1), którą Sąd uznał za pełną, przekonującą, obejmującą całokształt okoliczności istotnych dla badanego zagadnienia oraz logicznie skonstruowaną. Wycena nieruchomości została dokonana przez biegłego zgodnie z art. 151 i 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 28 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, to jest w podejściu porównawczym,

metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste tj. cele mieszkaniowe.

Biegły wskazał przesłanki swego rozumowania, które doprowadziły go do konkluzji, mającej odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. Podstawę wnioskowania biegłego stanowiły także wyniki jego własnych badań i obserwacji przeprowadzonych w terenie.

Sąd miał na uwadze, że biegły odniósł się do całego materiału procesowego uzyskanego w sprawie, rozważył zagadnienia przedstawione mu w postanowieniu dowodowym; wszystko to w sposób przystępny i zrozumiały prezentując w treści opinii. Wieloaspektowość dokonanych rozważań, rzeczowe i pozbawione zbędnych dywagacji wywody opinii nie pozwalały – zdaniem Sądu - na skuteczne zakwestionowanie jej końcowych wniosków. Ostatecznie, ustalenia biegłego Sąd uznał za prawidłowe, a samą wartość nieruchomości za odpowiednią, uwzględnivszy szereg okoliczności, na które zwrócono już uwagę wyżej.

Podniesione przez stronę powodową zarzuty do opinii nie wpłynęły na zmianę dokonanej wyżej oceny przedmiotowej opinii. W ocenie Sądu wyrażone wątpliwości zostały przez biegłego w sposób jednoznaczny wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 23 czerwca 2015 r. (k. 294v).

Biegły wskazał wprost, że niezasadnym jest odrębne ustalanie wartości działek na których znajduje się droga i działki zabudowanej placem zabaw, gdyż w ocenie biegłego ocena wartości nieruchomości dotyczyła wszystkich działek jako całości kompleksu w skład którego wchodzi w/w inwestycje i nie można ich oddzielić od pozostałej infrastruktury osiedla.

Ponadto ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego można było dokonać tylko metodą porównawczą, zaś z uwagi na brak podobnych nieruchomości w dzielnicy (...) biegła przyjęła do porówna działki również z dzielnic (...), które jednak są mniej atrakcyjne lokalizacyjnie co znalazło wyraz w skorygowanej wartości nieruchomości.

Strona pozwana przedmiotowej opinii nie kwestionowała, zaś powodowa spółka wnioskowała o dokonanie oceny prawidłowości sporządzonej przez biegłą E. H. (1) przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności w kontekście podniesionych przez powoda zarzutów. Sąd oddalił ten wniosek strony powodowej, gdyż biegły w sposób wyczerpujący i logiczny odpowiedział na wszystkie zarzuty do opinii pisemnej w złożonej opinii ustnej, a okoliczności sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd podkreślił, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały koniecznie przekonane również strony, co zresztą najczęściej wyklucza się wzajemnie, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe strony powodowej zgłoszone w piśmie przygotowawczym z dnia 08.08.2014r.(k. 174) i z dnia 3.12.2014r. (k. 196), uznając, że istotne okoliczności sprawy zostały dostatecznie ustalone na podstawie zaoferowanych dowodów z dokumentów oraz opinii biegłego, z których dowód Sąd przeprowadził zaś dalsze prowadzenie postępowania dowodowego prowadziłyby jedynie do niepotrzebnego przewlekania sprawy. Ponadto zgłaszane przez stronę powodową wnioski dotyczące sąsiednich działek do nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym nie miały zdaniem Sądu znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

### ***W zakresie podstawy prawnej Sąd stwierdził, co następuje:***

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.; dalej jako „u.g.n.”) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej

nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ust.2). 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. (ust.2a).

Jak stanowi art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stosownie zaś do treści art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Należy zauważyć, że pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. dokonując wypowiedzenia stronie powodowej dotychczasowej stawki opłaty rocznej dopełnił wymogów formalnych wynikających z powyżej przytoczonych przepisów prawa składając jej w piśmie z dnia 26 września 2012 r. wypowiedzenie dotychczasowej wysokości stawki opłaty rocznej. Strona pozwana wypowiedziała powodowej Spółce dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowych nieruchomości, proponując nową w wysokości 189 133,41 zł płatną - przy zastosowaniu art. 77 ust. 2 u.g.n. - w ten sposób, że: 1. kwota 51 714,30 zł stanowiąca dwukrotność dotychczasowej opłaty miała być płatna w terminie do dnia 31.03.2013 r.; 2. kwota 120 423,86 stanowiąca 2 x dotychczasowa opłata + (nowa zaktualizowana opłata - 2 x opłata dotychczasowa)/2 w terminie do dnia 31.03.2014r.; 3. kwota 189 133,41 zł stanowiąca nową zaktualizowaną opłatę w całości płatna w terminie do dnia 31.03.2015 r.

Spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. (obecnie (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w K.) nie zaakceptowała nowej podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że ustalona opłata jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 03 lipca 2013r. SKO w K. oddaliło wniosek powodowej spółki.

Spór pomiędzy stronami postępowania dotyczył zarówno kwestii zasadności podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste jak i jej wysokości. Należy także wskazać, że strona powodowa we wniosku o ustalenie (zastępującym pozew zgodnie z art. 80 ust.2 w zw. z art. 78ust.2 ) i na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym wskazywała na konieczność rozliczenia nakładów na nieruchomość w ustaleniach nowej opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś w toku prowadzonego postępowania dowodowego w żaden sposób nie wykazała w oparciu o art. 6 k.c. ani wysokości poniesionych nakładów, kiedy i na jakie dokładnie urządzenia infrastruktury technicznej je poniosła. We wniosku o ustalenie ograniczyła się jedynie do twierdzenia, że użytkownik wieczysty rozliczył nakłady w wysokości 1.000.000 zł na urządzenie drogi położonej na działce nr (...).

W toku niniejszego postępowania strona powodowa nie zaferowała żadnych dowodów dla wykazania faktu ich poniesienia, wysokości i okresu. Za niezasadny jest przy tym zarzut, Sąd uznał, że użytkownik wieczysty nie został poinformowany przez sporządzającego operat o jego sporządzaniu i nie miał możliwości zgłoszenia wniosku o

rozliczenie nakładów. Okoliczności te mogły być przedmiotem ustaleń Sądu w niniejszej sprawie. Strona powodowa, poza tym, że nie przejawiała żadnej inicjatywy dowodowej na okoliczność poniesienia nakładów, nie wносиła nawet o rozszerzenie tezy dowodowej opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości zawnioskowanego przez pozwaną Skarb Państwa o tę okoliczność czy też nie podniosła tej okoliczności w zarzutach do opinii biegłej E. H. (zarzuty do opinii na k. 250).

Sąd podniósł, że rozpoznając niniejszą sprawę Sąd nie zmierzał do ustalenia istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, oczywistym wszak było, że strony łączył stosunek użytkowania wieczystego. Sąd był natomiast władny samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie mając w tym zakresie ograniczonych uprawnień orzeczniczych w stosunku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004/11/177).

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej nieruchomości okazała się jednak tylko w części nieuzasadniona. Z przeprowadzonej przez biegłego sądowego wyceny wartości rynkowej nieruchomości wynika bowiem, że jej wartość według stanu i poziomu cen z dnia 01.01.2013 r. wynosiła 17 204 585 zł.

Sąd uznał zatem, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić kwotę 172 045,85 zł rocznie, stanowiącą 1% ustalonej, łącznej wartości tej nieruchomości (1% x 17 204 585 zł).

Sąd podzielił pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 kwietnia 2015 r., sygn.. akt I ACa 79/15, iż: „Zważywszy na konstytucyjny charakter wyroku ustalającego wysokość opłaty aktualizacyjnej na skutek wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji gdy zachodzą podstawy do zastosowania przepisu art. 77 ust. 2a UGN, zaś sprawa w przedmiocie opłaty aktualizacyjnej toczy się w związku ze sprzeciwem użytkownika wieczystego od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, Sąd określa wysokość opłaty rocznej z konsekwencjami wynikającymi z tego przepisu.”

Przy uwzględnieniu art. 77 ust. 2a u.g.n. opłata ta zatem wynosi: 51 714,30 zł za rok 2013 (2x dotychczasowa opłata), 111 880,07 zł za rok 2014 (2 x dotychczasowa opłata + (nowa zaktualizowana opłata -2 x opłata dotychczasowa)/2 oraz 172 045,85 zł rocznie tj. całość nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2015 r.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 oraz 2 sentencji stwierdzając, że aktualizacja opłaty rocznej użytkowania nieruchomości jest uzasadniona do powyżej wskazanej kwoty. W dalszym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Za niezasadne Sąd uznał również zarzuty powodowej spółki, że wypowiedzenie jej przez Skarb Państwa dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stanowi nadużycie prawa przez pozwanego, narusza zasady współżycia społecznego oraz konstytucyjną zasadę równości wobec prawa poprzez wybiórczą aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste. Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości (wskazanych wyżej) oddanych w użytkowanie wieczyste powodowej spółce skorzystał z uprawnień jakie przewiduje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i przy zaistnieniu przesłanek określonych w tej ustawie dokonał aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. uznając stronę powodową za wygrywającą sprawę zaledwie w 10%.

**Apelację od tego wyroku** w całości - wniosła strona powodowa, zarzucając naruszenie:

1/ 1/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego skutkujące stwierdzeniem, iż:

a/ fakt, iż działka (...) stanowi urządzoną drogę wraz z chodnikiem, a na działce (...) zlokalizowany jest plac zabaw, jest okolicznością irrelevantną dla ustalenia aktualnej na dzień 1 stycznia 2013 r. wartości tych nieruchomości, a tym samym uznanie, iż ich wartość jest tożsama z wartością działek o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b/ okoliczność, iż działka numer (...) bezpośrednio sąsiadująca z nieruchomością powoda ma wg pozwanego wartość 106,50 zł za 1 m<sup>2</sup>, a nieruchomość powoda ma ponad siedmiokrotnie większą wartość, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

2/ art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych złożonych przez stronę powodową celem wykazania braku podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jak również wniosków dowodowych zmierzających do oceny operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego w niniejszej sprawie (powód wniósł w tym zakresie zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.) wynikające z wadliwej oceny przez Sąd, iż nie mają one istotnego znaczenia w sprawie (jak również, iż sprawa została już dostatecznie wyjaśniona), podczas gdy przeprowadzenie tych dowodów miało na celu ustalenie rzeczywistej wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a w związku z tym, iż specyfika niniejszego postępowania polega na tym, iż głównym dowodem w sprawie jest opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, kwestionowania przez powoda opinii sporządzonej przez biegłą E. H. (1), dopuszczenie takiego wniosku dowodowego celem wyjaśnienia sprawy jest konieczne i nie prowadzi do przewłoki postępowania;

3/ art. 5 k.c. oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie jednoznacznie wynika, iż pozwany nierówno traktuje poszczególnych użytkowników wieczystych, bowiem sąsiadująca z nieruchomością powoda działka (...) ma według pozwanego wartość średnio 106,50 zł za 1 m<sup>2</sup> i nie została do dzisiaj opłata z tytułu użytkowania wieczystego użytkownikom wieczystym działki (...) wypowiedziana, jak również takie działanie pozwanego powoduje, iż czyni ze swego prawa użytek, który jest sprzeczny zarówno ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, jak i przede wszystkim z zasadami współżycia społecznego.

Wniosła także o dopuszczenie i przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z oceny prawidłowości sporządzenia w niniejszej sprawie operatu szacunkowego autorstwa biegłej E. H. (1) przez organizację rzeczoznawców majątkowych, a to w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazując na powyższe domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości poprzez ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej: działki nr (...) (o powierzchni 2.882 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 3.827 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 12.253 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 424 m<sup>(2)</sup>), obręb (...), jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą numer (...) (o powierzchni 4.893 m<sup>(2)</sup>) obręb 2, jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą numer (...), które to księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy (...) w (...), IV Wydział Ksiąg Wieczystych, zaproponowana w wypowiedzeniu z dnia 26 września 2012r doręczonym użytkownikowi wieczystemu w dniu 1 października 2012 r. jest nieuzasadniona oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

**Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, nie znalazł podstaw prawnych do jej uwzględnienia.**

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje, oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie



sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Te jednak powinny być podniesione w apelacji wniesionej w ustawowym terminie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego jest uzależnione od poczynienia prawidłowych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Temu służy postępowanie dowodowe zgodnie z którym na podstawie art.6 k.c. i 232 k.p.c. strony zobowiązane są przedstawić sądowi rozpoznającemu sprawę dowody na poparcie swych twierdzeń.

Bezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów. Dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne lub ocena konkretnego dowodu są wadliwe. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż dla skutecznego podniesienia wymienionego zarzutu, koniecznym jest wykazanie przez skarżącego, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Pamiętać przy tym należy, iż kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń faktów, ustalonych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego.

Strona powodowa zarzuca Sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do działki nr (...) przez uznanie, że fakt, iż działka (...) stanowi urządzoną drogę wraz z chodnikiem, a na działce (...) zlokalizowany jest plac zabaw, jest okolicznością irrelevantną dla ustalenia aktualnej na dzień 1 stycznia 2013 r. wartości tych nieruchomości, a tym samym uznanie, iż ich wartość jest tożsama z wartością działek o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zarzut nie znajduje potwierdzenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd bynajmniej nie zbagatelizował tej okoliczności ani nie uznał jej za obojętną, lecz w ślad za opinią biegłego ustalił jej wartość w ramach kompleksu mieszkaniowego w skład którego wchodzi.

Sąd dokonał również ustaleń dotyczących wartości działki nr (...) sąsiadującej z działki powoda, z których wynika, że na jej ostatnią wartość, ma to, że ostaną aktualizacja tego gruntu została dokonana ze skutkiem na rok 2001. Pozostaje poza sporem, że w tak dużym nie jest możliwym szybkie przeprowadzenie aktualizacji wszystkich gruntów. Na opóźnieniu aktualizacji korzystała raczej strona powodowa, uiszczając opłaty od niższej rynkowej wartości, choć z tego powodu wzrost opłaty może wydać się bardzo wysoki.

Nadto wysokość opłaty rocznej obliczana jest indywidualnie dla każdego współużytkownika wieczystego nieruchomości zatem o wartości mogą decydować składniki nieruchomości, ich stan i wiek.

Z tej racji nie można również stwierdzić naruszenia art. 5 k.c. oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Nie może odnieść skutku również zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych. Również w ocenie Sądu Apelacyjnego wnioski o dokonanie oceny opinii biegłej E. H. (1) przez organizację rzeczoznawców majątkowych prawidłowo został oddalony. Brak w apelacji wniosku strony zgłoszonego w trybie art. 380 k.p.c. o dowód z opinii innego biegłego czy jej uzupełnienia, a w to miejsce wystąpienie z wnioskiem w trybie art. 57 u.g.n. na etapie postępowania apelacyjnego nie może odnieść skutku, gdyż wiadomości specjalne, których wymaga określenie wartości nieruchomości w postępowaniu apelacyjnym nie zostaną uzyskane poprzez samo zastosowanie trybu z art. 157 u.g.n.

Zastrzeżona dla sądu możliwość skierowania opinii biegłej do oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 3 ugn), nie oznacza obowiązku sądu i nie zwalnia sądu od oceny dowodu z opinii biegłej. Decyzja sądu uzależniona jest od siły argumentów zawartych w takim wniosku. Tymczasem wniosek apelującej nie zawiera argumentów na okoliczność zasadności skierowania rzeczzonej opinii do oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych poza niezadowolaniem z jej wyniku.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny uznaje za trafne argumenty Sądu Okręgowego – zwłaszcza szeroko rozbudowaną podstawę prawną - wobec tego ich powielenie byłoby pozbawione rzeczowego sensu.

W dniu poprzedzającym rozprawę apelacyjną (23.11.2016r) wniósł interwencję uboczną po stronie powodowej S. G., uzasadniając interes prawny tym, że wspólnie zoną jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) z która związany jest udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi prawo użytkowania wieczystego posadowionym na działce (...) będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Jego zdaniem uznanie aktualizacji za uzasadniona wpłynie bezpośrednio i ze skutkiem ex tunc na sferę jego praw majątkowych, gdyż będzie płacić więcej za bieżące użytkowanie wieczyste jak i wyrównać Skarbowi Państwa należność za lata ubiegłe. Do wniosku – zawierającego szereg wniosków dowodowych - dołączył odpis z księgi wieczystej. Z pisma wynikało, iż jego autor zna termin rozprawy apelacyjnej - na którą się nie stawiał.

W myśl dominujących poglądów w praktyce orzeczniczej sądów oraz w doktrynie sąd może z urzędu – nie czekając na wniesienie opozycji – odmówić dopuszczenia podmiotu zgłaszającego do udziału w sprawie – jeżeli już z samej treści pisma wynika brak interesu prawnego. Interes prawny musi mieć swoje źródło w stosunku prawnym łączący podmiot zgłaszający z jedną ze stron lub obiema. Nie może to być wyłącznie interes majątkowy czy etyczny (zob. prof. Małgorzata Manowska: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Wolters Kluwer 2015r, tom 1, str.238 i przytoczone tam przykłady, orzecznictwo i poglądy w doktrynie). Zgłaszający nie uprawdopodobnił interesu prawnego, a tylko wskazał na interes majątkowy. Nawet nie określił stosunku prawnego łączącego go ze stroną powodową. Nadto nie wskazał, aby był płatnikiem przedmiotowych opłat (mógł w takiej sytuacji z łatwością dołączyć kopie kwitu), a przecież adresem decyzji aktualizacyjnej jest strona powodowa. Nawet jeśli powód to jeden z właścicieli lokalu lub lokali w tym samym budynku czy deweloper, to podwyższenie jego opłaty nie musi się przełożyć na zgłaszającego nawet w sensie ekonomicznym.

To, że sąd jest uprawniony do badania z urzędu interesu prawnego osoby zgłaszającej się jako interwenient uboczny w sprawie nie może budzić wątpliwości również w świetle wykładni celowościowej art. 76 k.p.c. Wszak w przypadku wieloosobowych korporacji (np. spółek, spółdzielni) każdy z jego członków mógłby przewlekać postępowanie sądowe praktycznie w nieskończoność. Przeciwnie zdanie niektórych teoretyków prawa nie uwzględnia celu przedmiotowej regulacji prawnej.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA Regina Kurek SSA Anna Kowacz – Braun SSA Józef Wąsik