

Sygn. akt I ACa 51/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowiec SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.**

### **o ustalenie**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 28 listopada 2012 r. sygn. akt I C 1959/11

I. **odrzuca apelację w części obejmującej wniosek o rozłożenie na raty;**

II. **oddala apelację w pozostałej części;**

III. **zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniosła o ustalenie, że podwyższenie do kwoty 401.148, 73 zł opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...). S. 8, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu (...), jako działki o numerach: (...) o łącznej powierzchni 7,1256 ha, dokonane wypowiedzeniem Prezydenta Miasta B. działającego jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej z dnia 21 kwietnia 2009 r., znak: (...) jest nieuzasadnione, a także o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości (86.362, 27 zł) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. wnosił o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 28 listopada 2012 r. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...). S. 8, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębem (...), jako działki o numerach: (...), o łącznej powierzchni 7,1256 ha, poczynając od 2010 roku i na lata następne jest zasadna do kwoty 264.144, 30 zł (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 9.367,42 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów sądowych (pkt III) i zniósł wzajemnie między stronami poniesione koszty zastępstwa procesowego (pkt IV).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Sąd ustalił, że w sprawie bezspornym było, iż powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jest użytkownikiem wieczystym wskazanej powyżej nieruchomości gruntowej, jak również i to, że dotychczasowa opłata roczna z tego tytułu, ustalona w 2004 r., wynosiła 86.362, 27 zł.

Prezydent Miasta B., działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, pismem z dnia 21 kwietnia 2009 r. wypowiedział powódce wysokość dotychczas obowiązującej opłaty i zaoferował przyjęcie na 2010 rok i lata następne opłaty rocznej w kwocie 401.148,73 zł. Podstawę zaproponowanej opłaty stanowił sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. D. operat szacunkowy, zgodnie z którym wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 13.371.624,10 zł.

Powódka pismem z dnia 20 stycznia 2009 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości. Na poparcie swojego żądania przedłożyła opinię z dnia 31 maja 2010 r. Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Wyrażono w niej stanowisko, że opiniowany operat w dacie jego sporządzenia nie powinien stanowić podstawy określenia wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z powodu błędów mających bezpośredni wpływ na określoną wartość nieruchomości: dokonano nierzetelnej analizy rynku, nieprawidłowo zidentyfikowano przeznaczenie w planie miejscowym działki nr (...), w metodzie porównywania parami oparto się na parametrach transakcji, które posiadały inne przeznaczenie zagospodarowania terenu, niż podano w operatach, w metodzie porównywania parami oparto się na parametrach transakcji, które posiadały inne przeznaczenie, niż nieruchomość wyceniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze, posiłkując się powyższą opinią Komisji Arbitrażowej, wydało w dniu 18 listopada 2011 r. orzeczenie, na mocy którego ustaliło powódce wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za 2010 rok i lata następne w wysokości równej opłacie obowiązującej za 2009 r.

Od tego orzeczenia pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. złożył sprzeciw, w którym wnosił o ustalenie opłaty rocznej za 2010 rok i lata następne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 401.148,73 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony wyczerpały tryb postępowania administracyjnego, określony przepisami art. 78 ust. 1 i 2 oraz art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), co otwierało im drogę do rozstrzygnięcia na drodze sądowej istniejącego między nimi sporu, w trybie art. 189 k.p.c.

Sąd zważył, że zasady ustalania wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 77 ust. 1 tej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Stosownie do treści art. 77 ust. 3 ustawy, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej konieczne jest zatem ustalenie aktualnej wartości i porównanie jej z wartością przyjętą za podstawę ustalenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki podniesienia opłaty rocznej spoczywa na organie reprezentującym właściciela gruntu, przy

czym wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez niego przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym, zaś ustalenie wartości spornego gruntu, a tym samym – stosowna weryfikacja operatu szacunkowego, może nastąpić na podstawie odpowiedniej opinii biegłego rzeczoznawcy.

Sąd dopuścił w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. L. na okoliczność ustalenia na dzień 21 kwietnia 2009 r. wartości rynkowej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda. Wynika z niej, że wartość rynkowa nieruchomości według stanu i poziomu cen z tej daty wynosi 8.804.810 zł. Opinię tę Sąd uznał za wiarygodną.

W tych okolicznościach Sąd przyjął, że wartość nieruchomości uległa zmianie i wynosi 8.804.810 zł i opłatę według obowiązującej strony stawki 3% ustalił na poziomie 264.144, 30 zł.

W rezultacie tych rozważań Sąd, na mocy art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 powołanej ustawy, orzekł jak w pkt I i II sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparł zaś na art. 100 zd. 1 k.p.c., co było uwarunkowane stopniem, w jakim każda ze stron wygrała proces.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w punkcie pierwszym w części powyżej kwoty 263.144,30 zł, w punkcie trzecim w zakresie zasądzonych kosztów sądowych oraz w punkcie czwartym w zakresie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Zarzucił naruszenie prawa procesowego:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) A. S. 8, będącej w użytkowaniu wieczystym powódki, począwszy od 2010 r. i na lata następne jest zasadna do kwoty 264.144,30 zł, w sytuacji gdy przedmiotowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest zasadna w wysokości o 1000 zł niższej;

2) art. 100 zd. ostatnie k.p.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy strona pozwana winna zostać obciążona obowiązkiem zwrotu całości kosztów procesu, z uwagi na fakt, że proces został wszczęty z powodu jej niesumiennego postępowania na etapie wypowiedzenia obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a ustalenie wartości, a co za tym idzie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste mogło zostać dokonane jedynie w toku procesu wszczętego na zasadzie art. 189 k.p.c.

Mając powyższe na względzie, powódka wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu I poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, począwszy od 2010 r. i na lata następne, zasadna jest do kwoty 263.144,30 zł,

2) dopuszczenie dowodu z faktury nr (...) z 30 marca 2010 r. wystawionej przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), na poczet sporządzenia opinii (...) Nr (...) dla potrzeb postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, na okoliczność poniesienia przez powódkę kosztów w tym postępowaniu,

3) zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie III i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki całości kosztów postępowania oraz dodatkowo zasądzenie kwoty 9.016,39 zł tytułem zwrotu kosztów za sporządzoną wyżej wymienioną opinię (...) Nr (...),

4) zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie IV i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego,

5) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2013 r. powódka podtrzymała wszelkie wnioski i twierdzenia zawarte w apelacji i jednocześnie, na podstawie art. 320 k.p.c., wniosła o rozłożenie na raty zasądzonego wyrokiem Sądu Okręgowego świadczenia, z uwagi na istnienie szczególnie uzasadnionych wypadków, opisanych w dalszej części pisma.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja w części obejmującej wniosek o rozłożenie na raty podlegała odrzuceniu, zaś w pozostałej części była niezasadna.**

Po wydaniu przez Sąd Okręgowy wyroku z dnia 28 listopada 2012 r., powódka, w terminie otwartym do zaskarżenia tego orzeczenia, to jest do dnia 4 stycznia 2013 r., wniosła apelację w zakresie jego punktu pierwszego – w części co do 1000 zł, a nadto w zakresie kosztów procesu, to jest co do punktu III i IV wyroku; z kolei po upływie tego terminu, to jest w dniu 5 kwietnia 2013 r., złożyła pismo, w którym dodatkowo wniosła o rozłożenie na raty w trybie art. 320 k.p.c., ustalonego zaskarżonym wyrokiem świadczenia.

Mając na względzie powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że wniosek powódki z dnia 5 kwietnia 2013 r. należy potraktować, jako wniosek apelacyjny formalnie odnoszący się i połączony z wcześniej wywiedzioną apelacją.

Tym niemniej, wniosek o rozłożenie na raty nie wiązał się merytorycznie z tą apelacją. Zakresem zaskarżenia powódka objęła w apelacji jedynie kwotę 1.000 zł z głównej wartości świadczenia ustalonej na 264.144,30 zł, podnosząc, że kwota ta, jako koszt wykonania opinii rzeczoznawców na potrzeby postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, winna zostać zaliczona na poczet ustalonej przez Sąd Okręgowy opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Tym samym powódka nie kwestionowała w apelacji prawidłowości określenia opłaty rocznej przez Sąd I instancji co do zasady, ani co do wysokości, lecz żądała jej obniżenia z uwagi na istniejącą, w jej ocenie, konieczność zaliczenia na jej poczet, poniesionych przez nią kosztów opinii.

Ustaliwszy zatem, w oparciu o treść apelacji, wyznaczony nią zakres i przedmiot zaskarżenia orzeczenia Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 378 § 1 k.p.c. – uznał, że wniosek powódki o rozłożenie świadczenia na raty nie może zostać merytorycznie rozpoznany, gdyż leży poza zakresem zaskarżenia apelacją. Jak bowiem wskazano powyżej, apelacja kwestionuje rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie 1.000 zł, zaś wniosek z dnia 5 kwietnia 2013 r. dotyczy całego świadczenia, którego wartość Sąd ten ustalił na 264.144,30 zł. W tej sytuacji, apelacja powódki w części obejmującej wniosek, jako niedopuszczalna, podlegała odrzuceniu na mocy art. 370 k.p.c.

Na marginesie należy jednocześnie wskazać, że nawet gdyby powyższy wniosek potraktować jako „nową” apelację, to, jako wniesiona po upływie przepisanej terminu, podlegałaby odrzuceniu a limie, na podstawie art. 373 k.p.c.

Przechodząc do oceny zarzutów postawionych w apelacji z dnia 4 stycznia 2013 r., należy wskazać, że nie były one uzasadnione.

Sąd Apelacyjny w treści obowiązujących przepisów nie widzi podstaw do zaliczenia poniesionych przez powódkę na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, kosztów opinii (...) Nr (...) – we wskazanej przez nią w apelacji kwocie 1.000 zł.

Jak zasadnie wskazał pozwany w odpowiedzi na apelację, przypadki, w jakich istnieje możliwość zaliczenia na poczet opłaty rocznej kosztów poniesionych przez użytkownika wieczystego, określa art. 77 ust. 4 i 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i dotyczą one nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Koszt opinii rzeczoznawców na okoliczność wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego nie może być uznany za koszt związany z budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Reasumując, za nietrafny uznał Sąd Apelacyjny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., skoro w istocie dowód z faktury wystawionej przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) za sporządzoną opinię nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W konsekwencji brak było też podstaw do zmiany orzeczenia o kosztach procesu, zawartego w zaskarżonym wyroku.

Apelacja powoda w pozostałym zakresie podlegała więc oddaleniu, o czym orzeczono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym postanowiono na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z 99 k.p.c. i § 6 pkt 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, określając ich wysokość od wartości przedmiotu zaskarżenia.