

Sygn. akt I ACa 719/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Mirosław Trzaska (spr.)
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **w B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - (...)**

### **o ustalenie**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 23 lipca 2013 r. sygn. akt I C 2059/11

- 1. prostuje oznaczenie strony powodowej w zaskarżonym wyroku poprzez określenie powoda(...) w B.**,”
- 2. oddala apelację,**
- 3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu części kosztów za postępowanie odwoławcze i odstępuje od obciążania go pozostałą częścią tych kosztów.**

## UZASADNIENIE

Powód wystąpił o ustalenie nieważności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w B. przy ul. (...) ewentualnie o ustalenie jej w kwotach po 204.639,87 zł rocznie.

Pozwany Skarb Państwa -(...)wniósł o odrzucenie pozwu lub o oddalenie powództwa. Zarzucał, że strona powodowa wskazana została w sposób nieprawidłowy (co winno skutkować odrzuceniem pozwu).

Wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości za rok 2010 i lata następne jest zasadna do kwoty 276.808,68 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia wskazał, że zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy - podstawy wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie stanowi operat szacunkowy, ale zmiana wartości nieruchomości, która bez wątplenia nastąpiła. Samo sporządzenie operatu nastąpiło co prawda dopiero w dniu 11 grudnia 2009 roku, jednakże nie ma wątpliwości, iż na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za przedmiotowe nieruchomości. W tym dniu dokonano jedynie technicznej czynności w postaci wykonania operatu. Wycenę nieruchomości rozumieć należy natomiast jako analizę, postępowanie, obejmujące szereg czynności. Nie ma wątpliwości, iż wycena ta nie mogła by się zmienić w okresie od 9 grudnia (data doręczenia wypowiedzenia, k.37) do 11 grudnia (data sporządzenia operatu), zatem wraz z upływem 2 dni.

Przepisy art. 78 u.g.n. wprowadzają procedury, jakie należy stosować przy aktualizowaniu rocznych opłat za użytkowanie wieczyste. Aby dokonać aktualizacji tych opłat, organ reprezentujący właściciela gruntu powinien w jego imieniu złożyć użytkownikowi wieczystemu na piśmie wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej wraz z propozycją wysokości nowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. Wypowiedzenie, spełniało podane tam warunki i w świetle przepisów kodeksu postępowania administracyjnego zostało prawidłowo doręczone. Do wypowiedzenia dołączono też informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym - (...)w B., Departament Skarbu ul. (...), pokój (...). Powód, nawet przyjmując, że operat złożono w dniu 11 grudnia dysponował bardzo długim czasem by się z nim zapoznać. Jednocześnie operat nie stracił na ważności, bowiem zachowuje ją przez 12 miesięcy od chwili jego sporządzenia.

Nadto, niezależnie od powyższego, Sąd wskazuje, że w wyniku złożenia odwołania do SKO uznane zostało ono również za skuteczne. SKO nie miało co do tego żadnych wątpliwości.

W związku z powyższym okolicznością wymagającą ustalenia pozostawała jedynie wartość nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym pozostawał powód. W tym celu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości na dzień 8 grudnia 2009 roku.

Pojęcie wartości rynkowej nieruchomości zostało określone normatywnie w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), przy czym w doktrynie wskazuje się na trzy główne czynniki wpływające na poziom wartości rynkowej. Są to: użyteczność, rzadkość i zbywalność (por. J. Szachulowicz (w:) Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, pod redakcją J. Szachulowicza, wydanie 3 zmienione, LexisNexis, Warszawa 2003, s. 396, s. 388). Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości - art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyboru zaś właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ww ustawy).

W sprawie sporządzone zostały dwie opinie. Pierwszą sporządził biegły sądowy J. L. (k. 166-190), której jednak Sąd nie podzielił. Druga opinia sporządzona przez biegłą sądową K. W. (k.219-230) stała się przedmiotem ustaleń Sądu. Wynika z niej, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 8 grudnia 2009 roku wynosiła 9.226.956 złotych. Zatem opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosić winna 3% wartości nieruchomości, a zatem 276.808,68 złotych (3% z (...) = (...),68). Biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

W ocenie Sądu opinię sporządzoną przez biegłą sądową K. W. należy uznać za rzetelną i profesjonalną. Strona powodowa nie wnosila do niej zastrzeżeń. Natomiast po przeanalizowaniu stanowiska pozwanego (k. 236-238)

zajętego w stosunku do opinii biegłej, nie można go potraktować jako zastrzeżenia, poza jedynie zdaniem pierwszym na k.236. Pozwany wskazuje, iż wyjaśnienia wymaga to dlaczego biegła przyjęła do porównania zbiór jedynie 3 nieruchomości. Poza tym jedynym stwierdzeniem, pozwany wskazuje jedynie teoretyczne, prawne podstawy opinii, jak i to, co winna była w jego odczuciu uczynić biegła, aby określić wartość nieruchomości. Biegła sądowa ustosunkowując się do powyższego, wskazała, iż jak najbardziej wywiązała się ze wszystkich wspomnianych przez pozwanego wskazówek. Wyjaśniła też, iż do porównania przyjęła 3 nieruchomości, bowiem zgodnie z przepisami prawnymi przy metodzie porównywania parami przyjmuje się co najmniej 3 nieruchomości podobne.

Opinię biegłej Sąd uznał za rzetelną, zgodną z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd nie podzielił natomiast wniosków zawartych w pierwszej z opinii sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. L.. W przedmiotowym operacie szacunkowym na stronie 27 w wyniku jedynie błędu pisarskiego omyłkowo wpisano datę 28 grudnia 2009 roku, na którą określono wartość nieruchomości, podczas gdy prawidłowa winna być 8 grudnia 2009 roku, bowiem wartość nieruchomości została podana według stanu i poziomu cen z dnia 8 grudnia 2009 roku i określona na 11.344.112 złotych. Powyższa omyłka pisarska nie stała się jednak powodem, dla którego opinie uznano za nierzetelną. Istotne było to, iż wycena przedmiotowej nieruchomości w obu opiniach okazała się bardzo różna. Zdaniem Sądu wynikać mogło to z okoliczności podnoszonych przez stronę powodową do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego J. L. (k.187 i odw.). Z opinii przede wszystkim nie wynika, iż biegły szacując wartość nieruchomości uwzględnił fakt, że przez teren nieruchomości przebiega napowietrzny rurociąg przesyłu pary wodnej na teren sąsiadującej nieruchomości będącej we władaniu (...), nadto na terenie przedmiotowej nieruchomości znajdują się stacja benzynowa telefonii komórkowej, a w bliskim sąsiedztwie nieruchomości usytuowane są zakłady produkcyjno-garmażeryjne, przetwórstwa mięsnego oraz piekarnia. Tymczasem dokonana przez biegłego wycena nie uwzględnia powyższych okoliczności, które wpływają na stopień uciążliwości otoczenia i mają bezpośredni wpływ na wycenę nieruchomości. Zdaniem powoda i Sądu nie można wykluczyć, iż gdyby biegły uwzględnił powyższe, wartość wyceny byłaby niższa. Nieuwzględnienie w/w okoliczności wpłynęło zapewne na nieprawidłowy wybór nieruchomości podobnych. Sądu nie przekonało pisemne stanowisko biegłego (k.193 i odw.) ani jego ustna opinia sprowadzające się do tego, iż w/w okoliczności, takie jak „walory estetyczne” czy „uciążliwości otoczenia” nie wpływały na cenę nieruchomości o funkcji produkcyjno-usługowej. Zdaniem Sądu opinia okazała się ona wadliwa. W tym stanie rzeczy, w przekonaniu Sadu, nie można było oprzeć wyceny o analizowany operat sporządzony .

Uwzględniając powyższe, na mocy 189 kpc w zw. z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.), orzeczono jak w sentencji wyroku.

Koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniesiono, stosownie do art. 100 kpc. O kosztach sądowych orzeczono stosownie do art. 100 kpc, stosunkowo je rozdzielając.

Wyrok ten zaskarżył apelacją pozwany w całości.

I. Zarzucił mu naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 174 § 1 pkt 4 i § 2 i 3 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i odstąpienie od zawieszenia z urzędu postępowania z uwagi na ogłoszenie upadłości likwidacyjnej powódki oraz odstąpienie od wezwania do udziału w sprawie (...) w B.;
2. art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2012 r., poz. 1112) poprzez ich niezastosowanie i prowadzenie postępowania dotyczącego masy upadłości bez udziału (...) w B.;
3. art. 100 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że zachodzą podstawy do wzajemnego zniesienia kosztów postępowania;

II. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) w związku z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110) w związku z art. 189 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i odstąpienie od rozłożenia opłaty za użytkowanie wieczyste w kolejnych latach następujących po aktualizacji.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o sprostowanie orzeczenia strony powodowej na (...) oraz o oddalenie apelacji (k. 301 – 304).

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

#### ***Apelacja pozwanego nie jest zasadna.***

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Prawidłowość tych ustaleń faktycznych nie jest też kwestionowana przez strony na etapie postępowania odwoławczego. W oparciu o opinię biegłej K. W. wartość przedmiotowych nieruchomości na dzień 8 grudnia 2009 r. ustalona została na 9.226.956 zł. Opłata roczna za ich użytkowanie wieczyste (według stawki 3 procentowej) wynosi więc od 2010 r. 276.808,68 zł. Wbrew zarzutowi skarżącego Sąd I instancji nie naruszył art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez „odstąpienie od rozłożenia opłaty na użytkowanie wieczyste w kolejnych latach następujących po aktualizacji”. W sprawie niniejszej sąd dokonuje w wyroku tylko aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Wyrok ten ma charakter konstytutywny (a nie zasądający świadczenie) i dopiero jego uprawomocnienie wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Unormowany w art. 77 ust. 2a w/w ustawy sposób wnoszenia przedmiotowej opłaty będzie ustawowym skutkiem uprawomocnienia się niniejszego wyroku. Zatem powód winien będzie wносить opłatę za kolejne lata z uwzględnieniem rozłożenia „nadwyżki opłaty” ponad dwukrotność jej uprzedniej wysokości w sposób przewidziany w art. 77 ust. 2a cytowanej wyżej ustawy. Dopiero ewentualny spór stron o wysokość konkretnie wnoszonych opłat (czyli spór o świadczenie) może być przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego w ramach art. 77 ust. 2a w/w ustawy. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w motywach wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. sygn. akt III CSK 62/12 (Lex nr 1293777 teza 4) i Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie przychylił się do motywów cytowanego orzeczenia.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 144 ust. 1 i 2 prawa upadłościowego i naprawczego, gdyż postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się od dnia 28 czerwca 2013 r. z udziałem (...). Pismem z dnia 28 czerwca 2013 r. Syndyk zgłosił swój udział w sprawie w charakterze powoda i w dalszym etapie działał reprezentowany przez pełnomocnika. Treść w/w pisma syndyka oraz udzielonego przez niego pełnomocnictwa procesowego (k. 244 i 245) nie budzą żadnych wątpliwości. Sąd I instancji dopuścił (...) do udziału w sprawie, co znajduje potwierdzenie w protokołach rozprawy z 9 lipca 2013 r., w którym radca prawny Ł. S. (ustanowiony przez tegoż Syndyka) działa jako pełnomocnik powoda i zajmuje merytoryczne stanowisko co do roszczeń strony powodowej.

Skoro Syndyk wstąpił do procesu sam, to nie zachodziły podstawy do zawieszania postępowania w sprawie celem wezwania Syndyka do udziału w sprawie w myśl art. 174 § 1 pkt 4 i § 2 i 3 k.p.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 lutego 2011 r. (sygn. akt III CZP 5/11) zbędne są czynności określone w art. 174 § 3 k.p.c. jeżeli Syndyk sam zgłosi swoje wstąpienie do sprawy i wstąpienie to nie wymaga sformalizowanego aktu (może nastąpić przez podjęcie przez syndyka działań procesowych)

Wobec powyższego zasadny był wniosek powoda zgłoszony w odpowiedzi na apelację o sprostowanie oznaczenia strony powodowej w myśl art. 350 § 1 i 3 k.p.c. przez Sąd Apelacyjny.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 102 kpc tj. poprzez odstąpienie od obciążania pozwanego połową kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez powoda. Za przyjęciem szczególnie

uzasadnionego wypadku w rozumieniu w/w przepisu przemawiał fakt, iż wytoczenie apelacji przez pozwanego związane było z omyłką Sądu I instancji w określeniu strony powodowej.