

Sygn. akt I A Ca 415/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata
Sędziowie	:	SA Elżbieta Kuczyńska (spr.) SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w O.

przeciwko (...) w W. (...) w O.

### **o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 10 marca 2014 r. sygn. akt I C 286/13

### **1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powód (...). w O. na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 24 października 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. (...), oddalającego wniosek powodowej spółki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr: (...) położonych w obrębie K., gmina O., powiat (...); (...) położonych w obrębie R., gmina O., powiat (...); (...)położonych w obrębie Z., gmina O., powiat (...); (...)położonych w obrębie Z., gmina O., powiat (...) o łącznej powierzchni 1.129,6165 ha jest nieuzasadniona. Wypowiedzeniu rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste dokonaneemu przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych zarzucił naruszenie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wnosząc o:

- ustalenie braku uzasadnienia dla aktualizacji opłaty rocznej dokonanej przez Agencję - jako naruszającej art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- zaliczenie - w przypadku oddalenia wniosku zawartego w w/w pkt 1) sprzeciwu - na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczasową, nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (studnie wiercone, droga, place manewrowe) po dniu dokonania ostatniej aktualizacji w łącznej wysokości 269.600,00 zł brutto - w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- zaliczenie - w przypadku oddalenia wniosku zawartego w w/w pkt 1 sprzeciwu - na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczasową nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wpływających na poprawę cech techniczno-użytkowych gruntu, a polegających na remoncie kapitalnym, odtworzeniu oraz bieżących konserwacjach urządzeń melioracji szczegółowej w łącznej wysokości 3.282.358,30 zł brutto, których poniesienie przez użytkownika wieczystego spowodowało przy tym wzrost wartości użytkowanej nieruchomości gruntowej - w trybie art. 77 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- ustalenie - w przypadku oddalenia wniosków zawartych w w/w pkt 1, 2 i 3 sprzeciwu, że stawka za użytkowanie wieczyste należna za rok 2012 powinna wynieść maksymalnie 31.988,74 zł, a w latach 2013 - 2014 odpowiednio po 94.395,37 zł - zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku postępowania powód cofnął zarzut naruszenia art. 77 ust. 1 w/w ustawy poprzez odejście od stawek szacunkowych na rzecz stawki procentowej (k. 174).

Pozwana (...) w W. (...)w O. (...) w S. w odpowiedzi na pozew, częściowo uznała sprzeciw w zakresie zarzutów zawartych w pkt 1d) i przedstawiła wyliczenie należnej zaktualizowanej opłaty rocznej przy uwzględnieniu regulacji z art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Na rozprawie w dniu 6 marca 2013 r. pełnomocnik pozwanej podniósł, że ustawa o gospodarce nieruchomościami znajduje w sprawie jedynie ograniczone zastosowanie i nie może uzasadniać m.in. rozkładania na raty opłaty oraz zaliczenia poniesionych przez wieczystego użytkownika nakładów. Ostatecznie wnosił o oddalenie powództwa w całości, a na wypadek niepodzielenia jego stanowiska co do ograniczonego stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami popierał stanowisko zgłoszone w odpowiedzi na pozew.

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 10 marca 2014 roku oddalił powództwo i zasądził od powoda (...) w O. na rzecz (...)w O. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

U podstaw powyższego orzeczenia znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 15 grudnia 2007 r. (...) w O. nabyły od (...)w S. gospodarstwo rolne obejmujące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych: (...) położonych w obrębie K., gmina O., powiat (...); (...)położonych w obrębie R., gmina O., powiat (...); (...) położonych w obrębie Z., gmina O., powiat (...); (...) położonych w obrębie Z., gmina O., powiat (...); udział wynoszący 8/100 części w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze geodezyjnym (...) położonej w obrębie Z., gmina O., powiat (...) oraz lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w obrębie Z., gmina O., powiat O. wraz z udziałem wynoszącym 50/566 w prawie użytkowania wieczystego działki oznaczonej nr (...) położonej w obrębie Z., gmina O., powiat (...) wraz z innymi budowlami i urządzeniami znajdujących się tych nieruchomościach za łączną cenę 32.172.256,80 zł brutto. Przedmiotowe nieruchomości wchodziły do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 15 grudnia 2011 r. (...) w O. (...) w S. na podstawie art. 17b ust. 1 i 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 77, 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedziała z dniem 31 grudnia dotychczasową opłatę w wysokości odpowiadającej równowartości 424,93 dt żyta z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład których wchodziły działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...)położone w obrębie K., gmina O., powiat (...); (...) położone

w obrębie R., gmina O., powiat (...); (...)położone w obrębie Z., gmina O., powiat (...); (...)położone w obrębie Z., gmina O., powiat (...) o łącznej powierzchni 1129,6165 ha i ustaliła od dnia 1 stycznia 2012 r. nową opłatę roczną w wysokości 156.802 zł. Wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 15.680.200 zł.

W dniu 16 stycznia 2012 r.(...) w O. złożyły wniosek (datowany na dzień 13 stycznia 2012 r.), do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. o ustalenie braku uzasadnienia dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz o zaliczenie nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych poczynionych na poprawę cech techniczno - użytkowych gruntu. W toku postępowania (...) w O. (...) w S. w piśmie z dnia 7 lutego 2012 r. wskazała, że dotychczasowa wartość nieruchomości stanowiąca podstawę do obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste była określona w oparciu o stawki szacunkowe jednego hektara zgodnie z § 25 ust. 1 rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. nr 29, poz. 151) oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym. Obliczona w ten sposób wartość, zdaniem (...), nie odzwierciedlała wartości rynkowej tych nieruchomości. Ponadto w piśmie z dnia 27 kwietnia 2012 r. wyraziła stanowisko o braku podstaw do zaliczenia poniesionych przez (...)w O. nakładów wyszczególnionych na fakturach na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste oraz do przyjęcia niższej, niż ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości. W piśmie z dnia 21 kwietnia 2012 r. (...) w O. podtrzymały wniosek z dnia 13 stycznia 2012 r. oraz zarzuty do wyceny sporządzonej przez biegłego oraz wnioskowały o powtórny wycenę nieruchomości przez innego biegłego. Pismem z dnia 17 października 2012 r. (...)w O. cofnęły zastrzeżenia do wyceny nieruchomości uznając, że aktualna wartość rynkowa nieruchomości jest zgodna z wyceną rzeczoznawcy majątkowego G. K. i wynosi 15.680.200 zł.

Orzeczeniem z dnia 24 października 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. oddaliło wniosek (...) w O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo wieczystego użytkowania jest niezasadna. Odpis tego orzeczenia dnia 8 listopada 2012 r. został doręczony wnioskującemu.

Wartość nakładów poniesionych przez (...) w S. w latach 2005-2007 wyniosła 1.825.680 zł, zaś wartość nakładów poniesionych przez(...) O. w latach 2008-2011 wyniosła 707.333 zł - łącznie 2.533.013 zł. Były to nakłady związane z wykonywanymi robotami, które zapewniły sprawne funkcjonowanie istniejącego systemu melioracyjnego i miały charakter nakładów koniecznych. (...) melioracyjny polepsza warunki uprawowe gleby, a poniesione nakłady służyły temu celowi. Nakłady te usprawniły system i tym samym przyczyniły się do zwiększenia wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił również, że w dniu 25 czerwca 2013 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych będących przedmiotem niniejszego postępowania zostało przekształcone w prawo własności.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie znajdował w niniejszej sprawie zastosowania art. 77 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczący zasad ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, na którym opierają się wszystkie zarzuty merytoryczne powoda. Natomiast, zastosowanie powinny znaleźć przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, albowiem przedmiotowa nieruchomość posiada charakter rolny, o czym mowa w art. 1 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 i 3 u.g.n.r. Zgodnie z brzmieniem art. 17b ust. 1 pkt 2 i ust. 2 u.g.n.r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych na cele rolne - 3% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1 u.g.n.r., z tym że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2 u.g.n.r. Stosownie zaś do art. 17b ust. 2a u.g.n.r. o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Prezes(...) zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego, przy czym do zawiadomień tych stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Sąd Okręgowy wskazał, że zakres odesłania przewidzianego w wyżej przytoczonym przepisie został określony jednoznacznie i obejmuje obowiązek stosowania przez Prezesa (...) - w razie ustalenia nowej lub zmiany dotychczasowej wysokości opłaty - jedynie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami normujących „postępowanie” zmierzające do zaktualizowania opłaty, a nie - równolegle -

przepisów tej ustawy, stanowiących materialną podstawę dokonania aktualizacji. W tym zakresie Sąd Okręgowy powołał się na utrwalone stanowisko orzecznictwa. Wskazał, że wszystkie zarzuty podniesione w ramach sprzeciwu oparte zostały na przekonaniu powoda, że skuteczność aktualizacji opłaty rocznej, dokonanej przez pozwaną Agencję, powinna zostać oceniona przez pryzmat przesłanek przewidzianych w art. 77 ust. 1 u.g.n. Za błędne uznał Sąd Okręgowy założenie, że wolą ustawodawcy było uregulowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa i gruntów objętych działaniem ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również ich aktualizacji, w oparciu te same zasady. Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zawiera odrębny od ustawy o gospodarce nieruchomościami reżim prawny dotyczący wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa.

Odnosząc się do stanu faktycznego Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwana Agencja nie uchybiła przepisowi art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Pozwana Agencja nie odwołała się do trybu ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej w art. 77 u.g.n. Powód nie kwestionował wartości rynkowej nieruchomości, która została ustalona na kwotę 15.680,200 zł, stąd też stosując stawkę 1% (art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r.), opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, tj. 156.802,00 zł. Nadto, wyraził pogląd, że nie można zaakceptować twierdzeń powoda, jakoby w przedmiotowej sprawie przy ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego uwzględnieniu podlegały jakiegokolwiek nakłady na przedmiotową nieruchomość. Takich sytuacji nie przewiduje bowiem art. 17b u.g.n.r. w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał powództwo za niezasadne, a uwzględniając wynik w sprawie, o kosztach procesu postanowił na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej (...)ustalił na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. - Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Powód zaskarżył powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię oraz zastosowanie:

a) art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej jest zobowiązany do wniesienia już w pierwszym roku od aktualizacji całej zaktualizowanej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, która po aktualizacji przekracza dziesięciokrotnie wartość dotychczasowej opłaty, w sytuacji gdy wskazany powyżej przepis określa, że w przypadku gdy zaktualizowana wartość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej to w pierwszym roku użytkownik wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a nadwyżka ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkładana jest na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w dwóch kolejnych latach. Dopiero w kolejnych latach od aktualizacji opłata roczna może być równa kwocie wynikającej z dokonanej aktualizacji,

b) art. 77 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez odmowę zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w łącznej wysokości 2.533.013,00 zł w sytuacji gdy przeprowadzone postępowanie dowodowe (opinia wydana w sprawie przez biegłego sądowego W. Ż.) wykazało, że nakłady powyższe miały charakter nakładów koniecznych oraz że poprawiły one cechy techniczno - użytkowe gruntu i w ich następstwie wzrosła wartość rynkowa użytkowanej nieruchomości gruntowej,

c) art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

- poprzez ustalenie, że ogólne odesłanie zawarte w zdaniu drugim tego przepisu nakazujące, przy zmianie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, odpowiednie stosowanie przepisów o gospodarce nieruchomościami dotyczących postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej odnosi się jedynie do części tych przepisów, t.j. wyłącznie do art. 78-81 tej ustawy, a nie dotyczy już art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który to przepis definiuje kluczowe aspekty tego postępowania takie jak maksymalną częstotliwość jego przeprowadzenia (raz na 3 lata), maksymalną wysokość zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste w pierwszym i drugim roku po przeprowadzeniu aktualizacji, a także prawo do zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy „nową”, a „starą” stawką opłaty nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, w których następstwie wzrosła jego wartość rynkowa lub

- a contrario, w przypadku oddalenia przez Sąd Apelacyjny zarzutów wskazanych powyżej w pkt a) i ustaleniu braku podstaw dla odpowiedniego stosowania w niniejszej sprawie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami

- poprzez ustalenie, że przepis art. 17b ust 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dopuszcza dokonanie aktualizacji dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ze względu na zmianę wartości rynkowej użytkowanej nieruchomości gruntowej, pomimo wyłączenia możliwości odpowiedniego stosowania art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami - który to przepis stanowi jedyne materialnoprawne unormowanie określające przesłankę do podjęcia takiego postępowania oraz wyznacza ramy i zasady jego prowadzenia,

- poprzez ustalenie, że zawiadomienia o zmianie dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może dokonać Zastępca Dyrektora (...)w sytuacji gdy wskazany powyżej art. 17b ust. 2a ustawy wskazuje jako właściwego do przeprowadzenia takiej czynności Prezesa (...)oraz gdy żaden inny przepis ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie zawiera upoważnienia dla ogólnego delegowania takiego prawa na organ pozastatutowy (...) jakim jest Zastępca Dyrektora Oddziału.

d) art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji oraz art. 64 ust 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez przyjęcie, że użytkownicy wieczystości nieruchomości gruntowych wykorzystywanych na cele rolne i oddanych na mocy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa pod zarząd (...) przy procedurze aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste ze względu na zmianę wartości rynkowej nieruchomości mogą korzystać z rażąco gorszych uprawnień ochronnych niż pozostali użytkownicy wieczystości innych nieruchomości gruntowych, których prawa reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami i że użytkowników takich nie dotyczą przepisy ochronne zawarte w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami limitujące częstość wykonywania aktualizacji, maksymalną wartość opłat w pierwszym oraz drugim roku po aktualizacji oraz określające prawo do rekompensaty - w ramach zaktualizowanej stawki opłaty - nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomość, co prowadzi do bezpodstawnego, niezgodnego z Konstytucją zróżnicowania zakresu ochrony ich praw oraz do bezpodstawnego, rażącego ich dyskryminowania w stosunku do uprawnień przyznanych użytkownikom wieczystym pozostałych nieruchomości gruntowych,

2. naruszenie przez Sąd przepisów postępowania, a w szczególności:

a) art. 233 k.p.c. na skutek nie dokonania przez Sąd wszechstronnej oceny materiału dowodowego, co prowadzi do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranych w sprawie dowodów oraz do błędnego ustalenia, że:

- pozwana Agencja nie odwołała się do trybu ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. " (str. 13 uzasadnienia wyroku) w sytuacji gdy takie odwołanie przez Agencję do spornego przepisu przy zmianie stawki opłaty rocznej wynika wprost z treści następujących dowodów zgromadzonych w sprawie:

- decyzji (...) o wypowiedzeniu powodowej spółce dotychczasowej opłaty za użytkowanie z dnia 15 grudnia 2011 roku oraz uzasadnienia tej decyzji dokonanego przez Agencję,

- pisma (...) skierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 lutego 2012 roku w którym Agencja wskazała, że ustalona wcześniej wartość nieruchomości użytkowanych przez powoda, stanowiąca podstawę do obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste „...nie odzwierciedlała wartości rynkowej tych nieruchomości. W związku z powyższym zlecono rzeczoznawcy majątkowemu ich wycenę.

- odpowiedzi na sprzeciw z dnia 7 czerwca 2013 roku w którym Agencja uznała postawiony w sprzeciwie zarzut naruszenia art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej była „nowa stawka procentowa w wysokości 1 % wartości nieruchomości” (str. 13 uzasadnienia wyroku) w sytuacji gdy sama Agencja w odpowiedzi na sprzeciw przyznała, że nie dokonała zmian stawek opłaty za użytkowanie wieczyste; zmieniła natomiast sposób ustalenia podstawy naliczenia opłaty poprzez ustalenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami; nadto, Agencja w piśmie z dnia 7 lutego 2012 roku wyjaśniła, że stosowana przed wypowiedzeniem metoda szacowania wartości nieruchomości, w oparciu o stawki szacunkowe 1 hektara oraz cenę 100 kg żyta nie odzwierciedlała wartości rynkowej tych nieruchomości, w związku z powyższym zlecono rzeczoznawcy majątkowemu ich wycenę.

b) art. 213 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd przy rozstrzyganiu sporu faktu uznania w odpowiedzi na sprzeciw przez pozwaną Agencję zarzutu naruszenia art. 77 ust 2a ustawy gospodarce nieruchomościami i braku cofnięcia powyższego oświadczenia przez Agencję w dalszym toku postępowania.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna wynosić 15.994,37 zł w 2012 roku oraz 7.712,32 zł w 2013 roku (proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku) - w przypadku uznania przez Sąd Apelacyjny postawionego w apelacji zarzutu, że dokonana przez Agencję aktualizacja narusza art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub o

2) zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna wynosić 31.988,74 zł w 2012 roku oraz 45.516,67 zł w 2013 roku (proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku) - w przypadku oddalenia zarzutu naruszenia art. 77 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uznania przez Sąd Apelacyjny jedynie zarzutu, że dokonana przez Agencję aktualizacja narusza art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami względnie o

3) zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna być ustalana według zasad sprzed jej aktualizacji - w przypadku uznania przez Sąd Apelacyjny zarzutu, że przepis art. 17b ust 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zezwala na stosowanie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami i dokonywanie aktualizacji opłaty w przypadku zmiany wartości rynkowej użytkowanej nieruchomości lub w przypadku uznania zarzutu, że zmiana wysokości opłaty została dokonana przez osobę nieuprawnioną do wykonywania takiej czynności.

Strona powodowa wносиła ponadto o zasądzenie przez Sąd Apelacyjny od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest zasadna:**

Wprawdzie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia doszło do zarzucanych w ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. niedokładności, generalnie Sąd Okręgowy poczynił w sprawie trafne i znajdujące należyte oparcie w materiale sprawy ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które Sąd Apelacyjny - nie znajdując podstaw do poczynienia ustaleń odmiennych - uznaje za własne. Z ustalonego stanu faktycznego wyciągnął również

słuszne wnioski prawne i zastosował prawidłowo przepisy prawa materialnego, nie dopuszczając się naruszeń prawa materialnego zarzucanych w apelacji powoda.

Istotne jest, że zasadniczy spór w sprawie sprowadzał się ostatecznie do tego, czy do aktualizacji opłaty rocznej nieruchomości pozostających w dacie aktualizacji w wieczystym użytkowaniu powoda, mogły znaleźć zastosowanie rozwiązania prawne przewidziane w art. 77 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. ust. 2a i ust. 6 tego artykułu, co powiązane było po pierwsze, z żądaniem powoda zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty określonych nakładów związanych z utrzymaniem urządzeń melioracyjnych, po drugie, z wysokością zaktualizowanej opłaty (156.802 zł), przewyższającą niemal 10 krotnie dotychczasową (15.994,37 zł). Nie była natomiast kwestionowana ani zastosowana stawka procentowa, ani wartość nieruchomości przyjęta dla celów aktualizacji. W toku sprawy powód cofnął zarzut naruszenia art. 77 ust. 1 u.g.n. poprzez „odejście od stawek szacunkowych na rzecz stawki procentowej” (k. 174). Gdy chodzi więc o sformułowany w apelacji zarzut naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. wskazać trzeba, iż skuteczność tego zarzutu zależy nie tylko od wykazania, że Sąd Okręgowy poczynił w sprawie sprzeczne z treścią dowodów ustalenia faktyczne, ale również, że ustalenia te dotyczyły kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Konieczne jest bowiem wykazanie, że poczynienie wadliwych ustaleń miało wpływ na treść wyroku, bowiem gdyby zostały one poczynione prawidłowo, to zapadłby wyrok o innej treści. Zarzut apelacji nie może więc odnieść skutku z uwagi na wagę wytkniętych niedokładności, do których doszło w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i brak ich wpływu na treść wyroku. Wprawdzie bowiem istotnie nie znajdowało oparcia w materiale dowodowym i pozostawało w sprzeczności zarówno z treścią pisma z dnia 15 grudnia 2011 r. (k. 43), jak i z własnym, wcześniejszym ustaleniem Sądu Okręgowego (str. 7 uzasadnienia) zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na str. 13 stwierdzenie, że pozwana „nie odwołała się do trybu ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej w art. 77 u.g.n.”, to faktycznie ta niedokładność Sądu pierwszej instancji nie mogła wywrzeć wpływu na treść zaskarżonego wyroku, o czym będzie mowa niżej, przy ocenie podstawy materialnoprawnej wyroku. Podobnie, doniosłego znaczenia nie miała i wpływu na treść wyroku nie mogła wywrzeć okoliczność, czy zastosowana faktycznie stawka procentowa opłaty (1 % wartości nieruchomości) była stawką zmienioną w stosunku do dotychczasowej, czy też wypowiedzenie dotychczasowej opłaty było powiązane jedynie ze zmianą sposobu ustalenia podstawy naliczenia opłaty. Skoro przedmiotem kontrowersji nie jest wysokość zastosowanej przy aktualizacji stawki, ani ustalona przez pozwaną wartość nieruchomości, to bez większego znaczenia pozostaje brak dostatecznej dokładności sądu w tym zakresie, nie mającej żadnego wpływu na treść wyroku.

Przechodząc do oceny prawnej, przy uwzględnieniu zakresu spornych kwestii, należy wskazać, że w sprawie bezspornym jest, że nieruchomości, których sprawa dotyczy, w dacie zawiadomienia o zmianie dotychczasowej opłaty rocznej były mieniem Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i pozostając w wieczystym użytkowaniu powoda podlegały zasadom gospodarowania określonym w tej ustawie (art. 2). Bezspornym jest również, że nieruchomości te były wykorzystywane na cele rolne.

Istotne jest, że przepisy w/w ustawy stanowią regulację całkowicie odrębną w stosunku do ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, których ostatnio wymieniona ustawa - w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami - nie narusza (art. 2 ugn). Zgodnie natomiast z art. 54 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Od nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która nastąpiła z dniem 6 lutego 2003 r. (Dz.U. 2003, Nr 6, poz. 64), ustawa samodzielnie reguluje kwestie związane z ustaleniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. w miejsce dotychczasowego odesłania do przepisów o gospodarce nieruchomościami (dotychczasowy art. 17 b ust. 1 i art. 35 ust. 3) samodzielnie określa kryteria prawne i ekonomiczne ustalenia i zmiany opłaty rocznej oraz legitymację organu (...)– Prezesa (...)do podejmowania działań w tym zakresie. Według aktualnego stanu prawnego i zgodnie z mającym zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, przepisem art. 17 b ust. 1 ustawy z 1991 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych na cele rolne 1% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1,

z tym że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2. Natomiast ust. 2a stanowi, że o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes (...) zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Z powyższego przepisu wynika zatem, że ustawa z 1991 r. samodzielnie reguluje kryteria decydujące o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (art. 17 b ust. 1), po wtóre, że Agencja, gospodarując Zasobem i działając poprzez swój organ, jest uprawniona zarówno do ustalenia, jak i aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie (art. 17 b ust. 2a zd. 1), po trzecie, że jedynie do postępowania aktualizacyjnego (procedury) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 17 b ust. 2a zd. 2). Taki jedynie zakres odesłania do ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika dostatecznie jednoznacznie z omawianego przepisu i znajduje dodatkowo potwierdzenie w judykaturze (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 28.01.2011 r. w sprawie I CSK 130/10, czy z 21.06.2013 r. w sprawie I CSK 741/12). Oznacza to, na co trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, że odesłanie umożliwia jedynie odpowiednie stosowanie art. 78 - 81 u.g.n., gdyż te właśnie przepisy dotyczą „postępowania w razie wypowiedzenia opłaty” w rozumieniu art. 17 b ust. 2a zd. 2. Natomiast przepis art. 77 ugn, w szczególności w ust. 2a oraz 4-6 ma charakter normy matrialnoprawnej i nie ma zastosowania do nieruchomości podlegających regulacjom ustawy z 1991 r.

W piśmie z 15 grudnia 2011 r. dotyczącym aktualizacji opłaty rocznej pozwana tę właśnie podstawę tj. art. 17 b ust. 1 i 2a ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wskazała. Co prawda, zbędnie wskazywała jednocześnie na związek tej podstawy z przepisem art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (także w uzasadnieniu pisma z 15.12.2011 r., w pismach do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz odpowiedzi na sprzeciw), jednak to częściowo błędne określenie podstawy prawnej nie ma istotnego znaczenia, skoro zawiadomienie - mimo tego błędu - oparte było na właściwej podstawie faktycznej i odpowiadało prawu. Z oczywistych przyczyn, częściowo niewłaściwe określenie podstawy prawnej aktualizacji, nie może dawać dla wieczystego użytkownika nieruchomości wchodzącej w skład (...) samoistnej podstawy żądania, aby do aktualizacji opłaty rocznej dotyczącej nieruchomości podlegającej regulacjom ustawy z 1991 r. stosować instytucje, które w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie są przewidziane i brak jest odesłania do ich stosowania w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji, należy stwierdzić, że Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 17 b ust 2a w zarzucany sposób. Nie było podstaw do zastosowania w sprawie art. 77 ust. 2a u.g.n., ani art. 77 ust. 4 - 6 u.g.n. Sąd Okręgowy słusznie więc tych przepisów nie stosował do rozstrzygnięcia sprawy, ani nie naruszył ich w sposób zarzucany w apelacji.

Skoro ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zawiera analogicznej regulacji do art. 77 ust. 2a u.g.n., ani nie odsyła do jej odpowiedniego stosowania, to wieczysty użytkownik nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa przed postawieniem go w zbyt trudnej finansowo sytuacji wskutek aktualizacji opłaty rocznej może bronić się jedynie na ogólnych zasadach dotyczących wszystkich podmiotów obrotu cywilnego poprzez żądanie rozłożenia należności na raty, co w postępowaniu sądowym o zapłatę należności mogłoby skutkować ewentualnie zastosowaniem przepisu art. 320 k.p.c.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. Faktem jest, że w odpowiedzi na pozew (sprzeciw) pozwana początkowo uznała zarzut naruszenia w wypowiedzeniu art. 77 ust. 2a u.g.n. (k. 157), na ostatniej rozprawie jednak zajęła stanowisko, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdują w sprawie ograniczone zastosowanie, w tym wskazała, że jej przepis dotyczący rozkładania opłaty na raty nie znajduje w tej sprawie zastosowania i końcowo wносиła o oddalenie powództwa. Nie można więc zgodzić się ze skarżącym, że uznanie w tym zakresie nie zostało cofnięte.

Z kolei zaliczeniu nakładów poniesionych przez powoda i jego poprzednika prawnego na utrzymanie we właściwym stanie urządzeń melioracyjnych stoi na przeszkodzie nie tylko brak odpowiedniej regulacji w ustawie o



gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa bądź odesłania do odpowiedniego stosowania art. 77 ust. 6 u.g.n., ale także przepisy ustawy z dnia 18 lipca 1991 r. - Prawo wodne, które regulują w wyczerpujący sposób zasady finansowania i utrzymywania urządzeń melioracyjnych (art. 72 i nast.).

Przechodząc do kolejnego zarzutu apelacji, należy stwierdzić, że w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, powód nie kwestionował skuteczności zawiadomienia z 15.12.2011 r. z tego względu, że stosowne pismo podpisał Zastępca Dyrektora Oddziału H. B. - gdy przepis art. 17 b ust. 2 a wskazuje, jako właściwego Prezesa (...). Podniesiony dopiero teraz zarzut nie jest zasadny, bowiem należy mieć na uwadze, że (...) i Prezes, jako jej organ działają na podstawie ustawy i statutu (art. 7 ustawy). Ze statutu (...) wynika, że Prezes kieruje (...) przy pomocy wiceprezesa, dyrektorów zespołów w Biurze Prezesa oraz dyrektorów oddziałów terenowych (§ 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 5 grudnia 2011 r. - Dz. U. 2011 r., Nr 262, poz. 1567). Dyrektorzy oddziałów terenowych reprezentują (...) w zakresie terytorialnej i rzeczowej właściwości oddziałów, stosownie do postanowień statutu i pełnomocnictw udzielonych przez Prezesa, przy czym Prezes może w pełnomocnictwie zawrzeć postanowienie zezwalające na ustanowienie przez pełnomocnika innych pełnomocników do dokonywania wszystkich lub niektórych czynności prawnych w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa (§ 13 ust. 1, 14 i 16 statutu). W sprawach nieuregulowanych statutem do udzielania pełnomocnictw mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o przedstawicielstwie (§ 18). Podobne regulacje zawierał statut (...) obowiązujący przed 05.12.2011 r. Przy tym, jakkolwiek, podpisujący pismo z 15.12.2011 r. zastępca Dyrektora (...) H. B. nie powołał się w nim wprost na udzielone mu pełnomocnictwo, skarżący najwyraźniej nie miał wcześniej co do tego wątpliwości, że jest on uprawniony do reprezentowania Prezesa (...), skoro aż do momentu wydania wyroku przez Sąd pierwszej instancji i wywiedzenia apelacji okoliczności tej nie podnosił. Umocowanie H. B. do zastępowania Prezesa (...) przy gospodarowania Zasobem, w szczególności w zakresie aktualizacji opłaty rocznej doznawało potwierdzenia w stanowisku procesowym pozwanej (...), a po podniesieniu zarzutu w postępowaniu apelacyjnym, zostało wykazane ciągiem pełnomocnictw (k. 505 - 506). Brak jest natomiast racjonalnego uzasadnienia do kwestionowania uprawnienia Prezesa (...) do scedowania tego uprawnienia w drodze pełnomocnictwa ogólnego na inne organy. Statut (...) w § 15 zawiera zamknięty katalog czynności, do których wymagane jest pełnomocnictwo szczególne i wśród nich nie ma czynności związanych z ustaleniem lub aktualizacją opłaty rocznej.

Nie jest zasadny również zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Konstytucyjne pojęcie równości nie może być ujmowane w sposób uproszczony jako bezwzględny nakaz jednakowego traktowania wszystkich niezależnie od zróżnicowanych okoliczności i przesłanek. Równe traktowanie podmiotów o niejednakowych istotnych (relewantnych) cechach, przy uwzględnieniu właściwości poszczególnych instytucji prawnych, jest w istocie sprzeczne z zasadą równości. Istotą tej zasady jest równe traktowanie podmiotów wyróżnionych ze względu na cechę prawnie relewantną. Inaczej mówiąc, różnicowanie sytuacji prawnej jest wtedy sprzeczne z Konstytucją, jeżeli traktuje się w sposób różny podmioty lub sytuacje podobne, a takie różnice traktowania nie znajdują należytego uzasadnienia konstytucyjnego. Tymczasem nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa i pozostałe nieruchomości Skarbu Państwa są nieruchomościami, których cechy są różne na tyle, że ustawodawca zdecydował się uregulować gospodarowanie nimi w dwóch odrębnych aktach prawnych. Ze względu na ich różne przeznaczenie, różne są zasady gospodarowania i obrotu nimi, osiągają one różne wartości rynkowe, a także odmiennie traktowane są w systemie podatkowym. Konsekwencją tego - dopuszczalną konstytucyjnie - jest zróżnicowanie sytuacji prawnej wieczystych użytkowników tych nieruchomości.

Uwzględniając powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powoda nie jest zasadna i na mocy art. 385 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

O kosztach postępowania instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 490).