

**Sygn. akt I ACa 1942/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 15 lutego 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Romana Górecka

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska-Farion

SO del. Joanna Wiśniewska-Sadowska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta miasta (...)

przeciwko Instytutowi (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 lipca 2016 r., sygn. akt XXIV C 434/16

**I. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a) w punkcie pierwszym zasądza od Instytutu (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta miasta (...) kwotę 432.955,71 zł (czterysta trzydzieści dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami, w tym odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:**

**- 145.229,12 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych dwanaście groszy) od dnia 3 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;**

**- 145.229,12 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych dwanaście groszy) od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;**

**- 142.497,47 zł (sto czterdzieści dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych czterdzieści siedem groszy) od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;**

**b) w punkcie drugim zasądza od Instytutu (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 14.400 zł (czternaście tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

**c) w punkcie trzecim nakazuje pobrać od Instytutu (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 21.648 zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu;**

**II. zasądza od Instytutu (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej;**

**III. nakazuje pobrać od Instytutu (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 21.648 zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.**

Joanna Wiśniewska-Sadowska Romana Górecka Katarzyna Polańska-Farion

Sygn. akt I ACa 1942/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z 16 marca 2016 r. Skarb Państwa - Prezydent (...) W. wniósł o zasądzenie od Instytutu (...) w W. kwoty 432.955,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot: 145.229,12 zł od 3 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 145.229,12 zł od 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, 142.497,47 zł od 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz Instytutu (...) z siedzibą w W. kwotę 14.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą tego wyroku były następujące ustalenia i rozważania:

Z dniem 5 grudnia 1990 r. Instytut (...) w W. (obecnie: Instytut (...)) nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 27.248 m<sup>(2)</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie(...) i numerem księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Decyzją Prezydenta (...) W. ustalono z dniem 1 stycznia 2007 r. wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu stanowiącą 3% jej wartości oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 53,40 zł/m<sup>(2)</sup> z zastrzeżeniem, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej należna jest od części nieruchomości gruntowej wykorzystywanej wyłącznie do działalności gospodarczej, płatna do 31 marca każdego roku bez odrębnego wezwania na konto Zarządu Mienia Skarbu Państwa.

Instytut (...) zajmuje się m.in. prowadzeniem badań naukowych i prac rozwojowych w obszarze przetwórstwa przemysłowego surowców niemetalicznych oraz niezwiązanym z działalnością badawczą wynajmem wolnych powierzchni i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Od 2007 roku w wysokości ustalonej w sposób analogiczny jak w latach 2013-2015 Instytut terminowo uiszczał opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego wyżej gruntu, a wysokość i sposób ustalania opłat nie były kwestionowane przez Urząd Wojewódzki w W.. Powierzchnia gruntu użytkowanego przez Instytut na cele prowadzenia działalności innej niż badawcza została ustalona na podstawie dokonania szczegółowych obmiarów przez służby techniczne Urzędu Wojewódzkiego w W. oraz wynika z zawartych umów najmu.

Z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu za lata 2013-2015 Instytut dokonał następujących wpłat: w dniu 28 marca 2013 r. - 128.165 zł, 28 marca 2014 r. - 128.165 zł oraz 27 marca 2015 r. - 139.957 zł.

W październiku 2015 r. Urząd Wojewódzki w W. zażądał od Instytutu dodatkowych wyjaśnień w sprawie sposobu wyliczania wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu w latach 2013-2015. Pismem z 11 grudnia 2015 r. Instytut poinformował Urząd, że opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za poszczególne lata zostały wyliczone od powierzchni gruntów wykorzystywanych wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, w tym za lata 2013-2015 - od powierzchni gruntu pod budynkami związanymi z działalnością inną niż naukowa oraz powietrzną gruntu wydierzanymi parkingów.

Pismem z 4 stycznia 2016 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa poinformował Instytut, że na podstawie art. 20 ustawy o instytutach badawczych ustalona została opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu za część nieruchomości, która wykorzystywana jest wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 powołanej ustawy, wskazując, że opłatę za rok 2013 wyliczono na kwotę 273.394,12 zł, za rok 2014 - 273.394,12 zł oraz za rok 2015 - 282.454,47 zł. Wysokość opłat została ustalona na podstawie danych zawartych w piśmie Prezydenta (...) W. z 6 grudnia 2006 r. oraz powierzchni wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 powołanej ustawy, podanej w oświadczeniu Instytutu z 11 grudnia 2015 r. Opłaty obliczone zostały proporcjonalnie do powierzchni udziału w gruncie związanym z częścią powierzchni budynków wykorzystywaną przez Instytut do prowadzenia działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy, tj. powierzchni użytkowej, zabudowy i powierzchni budynków przeznaczonej na wynajem, co uzasadniać miała - zdaniem Zarządu Mienia Skarbu Państwa - celowościowa wykładnia przepisu art. 20 ustawy o instytutach badawczych.

Pismem datowanym na dzień 13 stycznia 2016 r., doręczonym 20 stycznia 2016 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa wezwał Instytut (...) do zapłaty zaległej kwoty 512.727,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za każdy dzień zwłoki od daty wystawienia wezwania do zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w W. przy ul. (...). Instytut zakwestionował wysokość i sposób wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wskazując, że wykonał swoje zobowiązania do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste, a także że brak jest podstawy prawnej wyliczenia należności w sposób wskazany przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa.

Sąd okręgowy wskazał, że stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami, zwłaszcza co do faktu uiszczenia przez pozwanego opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w określonej wysokości. Pozwany kwestionował natomiast istnienie po swojej stronie obowiązku dokonania dopłat, stanowiących przedmiot roszczenia pozwu w wysokości przenoszącej kwoty dotychczas uiszczone, stanowiących różnicę pomiędzy kwotami zobowiązań za lata 2013-2015 ustalonymi przez właściwy organ i wpłatami wniesionymi przez użytkownika wieczystego.

Sąd okręgowy wskazał, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, które wnoszą się przez cały czas trwania użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku z góry. Jak stanowi przepis art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy, wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe wynosi 3%, natomiast z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe na niezarobkową działalność badawczo-rozwojową - 0,3% ceny nieruchomości gruntowej.

Sąd przytoczył ponadto treść art. 20 ust. 1 ustawy o instytutach badawczych, zgodnie z którym instytut jest zwolniony z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, tj. innej niż: prowadzenie badań naukowych i prac rozwojowych, przystosowywanie wyników badań naukowych i prac rozwojowych do potrzeb praktyki, wdrażanie wyników badań naukowych i prac rozwojowych. Sąd podkreślił, że przytoczony przepis jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

W dalszych wywodach sąd wskazał, że przedmiotem sporu nie była ani wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe użytkowane przez pozwanego na cele inne niż naukowe, ani powierzchnia gruntu użytkowanego przez pozwanego na ten cel, będące podstawą obliczenia wysokości przedmiotowej opłaty należnej powodowi. W realiach rozpoznawanej sprawy badanie zasadności zgłoszonego w

pozowie roszczenia sprowadzało się do rozstrzygnięcia zawisłego między stronami sporu dotyczącego kwestii wyłącznie prawnych, t.j., w jaki sposób (przy użyciu jakiej metody) w świetle obowiązujących przepisów prawa powinna zostać obliczona opłata roczna za użytkowanie wieczyste przez pozwanego spornego gruntu w części, w jakiej pozwany nie jest ustawowo zwolniony od jej uiszczenia.

Sąd stwierdził, że przepisy regulujące opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter iuris cogentis, zaś sama opłata stanowi element konstrukcyjny treści stosunku użytkowania wieczystego. Na gruncie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazana opłata ma charakter cywilnoprawny.

W ocenie sądu wbrew twierdzeniom powoda wskazany przez niego sposób obliczenia wysokości opłaty rocznej nie jest zgodny z dyspozycją art. 20 ust. 1 ustawy o instytutach badawczych. Nie przekonuje stanowisko powoda o możliwości wywiedzenia uprawnienia powoda do proporcjonalnego wyliczenia należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie wykładni celowościowej tego przepisu. Art. 20 ustawy, jako nie budzący wątpliwości interpretacyjnych, nie podlega interpretacji. W art. 20 ust. 1 ustawy ustawodawca zwalnia instytuty badawcze z obowiązku uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, zastrzegając jednocześnie istnienie po stronie instytutu takiego obowiązku w odniesieniu do części gruntów wykorzystywanych wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4, a więc innej niż naukowa. Przedmiotem regulacji nie jest zatem zdaniem sądu sposób obliczania wysokości opłaty. Powyższy przepis nie uzasadnia zmiany przez powoda sposobu obliczenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu poprzez ustalenie stosunku udziału powierzchni wykorzystywanej przez Instytut na prowadzenie działalności gospodarczej (wynajem oraz miejsca parkingowe) w stosunku do powierzchni całej użytkowanej przez pozwanego nieruchomości gruntowej, z zastosowaniem ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu (53,40 zł/m<sup>2</sup>) oraz stawki procentowej (3%), wynikających z decyzji Prezydenta (...) W. z 6 grudnia 2006 r.

Sąd podkreślił ponadto, iż ustalenie przez powoda opłaty rocznej w wysokości wyższej niż dotychczas nie wynikało ze zmiany ceny użytkowanego gruntu ani ze zmiany wielkości powierzchni użytkowanej przez pozwanego na cele związane z wynajmem i przeznaczoną na parkingi. Zmiana wysokości opłaty wynikała wyłącznie ze zmiany sposobu jej wyliczenia i przyjęcia za jego podstawę stosunku powierzchni, za którą Instytut z mocy ustawy obowiązany jest uiszczać opłatę roczną, do całej powierzchni użytkowanej przez pozwanego (w tym powierzchni, której użytkowanie przez instytut badawczy nie podlega opłacie). Dokonanie obliczenia opłaty wskazaną metodą nie ma podstawy prawnej, nie stanowi jej w szczególności art. 20 ust. 1 ustawy o instytutach badawczych. Z powyższych względów sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł Skarb Państwa – Prezydent (...) W.. Zaskarżył wyrok w całości, zarzucając mu: naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie istotnych ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz zasadami logiki i doświadczenia życiowego i w konsekwencji błędne przyjęcie, że:

- obliczenie opłaty rocznej nastąpiło przez pozwanego Instytut w wysokości wskazanej w decyzji administracyjnej z dnia 31 marca 1988 r. wydanej przez Urząd Wojewódzki,

- powierzchnia gruntu użytkowanego przez Instytut na cele prowadzenia działalności innej niż badawcza została ustalona na podstawie obmiarów przez służby techniczne Urzędu Wojewódzkiego w W. i umów najmu,

- powód ustalił opłatę roczną, do której uiszczania zobowiązany był pozwany w wysokości wyższej niż dotychczasowa opłata;

b) art. 328 § 2 w zw. z art. 233 k.p.c. polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na których sąd I instancji oparł się rozstrzygając, iż sposób obliczenia przez pozwaną opłaty rocznej jest prawidłowy,

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie i niewskazanie sposobu prawidłowego, zdaniem sądu I instancji, obliczenia opłaty rocznej, którą winien był uiścić pozwany, skoro sposób przyjęty przez powoda sąd uznał za błędny,

naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art. 20 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 4 ustawy o instytutach badawczych poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wyliczenie opłaty rocznej dokonane przez pozwaną Instytut jest prawidłowe, podczas gdy pozostaje ono sprzeczne z literalnym brzmieniem art. 20 ust. 1 ustawy o instytutach badawczych, gdyż nie uwzględnia rzeczywistego stanu faktycznego,

b) art. 20 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 4 ustawy o instytutach badawczych poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dokonanie obliczenia opłaty rocznej przez powoda w stosunku do pozwanego nie ma podstawy prawnej, w sytuacji gdy podstawę prawną ustalenia przedmiotowej opłaty stanowią ww. przepisy prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

### **Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się zasadna o tyle, że skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku i uwzględnieniem powództwa.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego wskazać należy, że zdaniem sądu odwoławczego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Kwestionowane uzasadnienie odpowiada standardom wynikającym z art. 328 § 2 k.p.c., nie można zatem uznać, iż zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli odwoławczej, zwłaszcza, iż sąd drugiej instancji jako sąd nie tylko odwoławczy, lecz także merytoryczny, nie może poprzestać na zbadaniu zarzutów apelacyjnych, lecz powinien poczynić własne ustalenia i samodzielnie ocenić je z punktu widzenia prawa materialnego. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r., III APa 63/12). Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem art. 328 § 2 k.p.c. określa jedynie wymagania konstrukcyjne uzasadnienia orzeczenia. Nie stanowi on natomiast właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2008 r., III CSK 383/07). W ocenie sądu apelacyjnego sąd okręgowy nie naruszył w sposób mający wpływ na treść rozstrzygnięcia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. Sporządzone przez niego uzasadnienie spełnia wszystkie wymagania formalne i jest merytorycznie poprawne, choć zgodzić się należy ze skarżącym, że wywody sądu odnośnie metod wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego są dość pobieżne, nie stanowi to natomiast przeszkody w dokonaniu merytorycznej kontroli zaskarżonego orzeczenia.

Sąd okręgowy co do zasady prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne tej sprawy i ustalenia te sąd odwoławczy w zasadniczej części przyjmuje za własne, choć wymagają one pewnego uzupełnienia w związku z podniesionymi w apelacji zarzutami. W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwany Instytut (...) jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu położonej w W. przy ul. (...). Rację ma natomiast skarżący wskazując, że w decyzji z dnia 31 marca 1998 r., która stwierdzała nabycie z mocy prawa przez pozwaną instytut użytkowania wieczystego, nie wskazano opłaty rocznej w związku z brzmieniem art. 18a obowiązującej wówczas ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych. Dopiero w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. ustalono wysokość stawki procentowej opłaty rocznej oraz podano wysokość opłaty za jeden metr kwadratowy z zastrzeżeniem, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego należna

jest od części nieruchomości gruntowej wykorzystywanej wyłącznie do działalności gospodarczej. Bezsporne jest przy tym, że pozwany nie odwołał się od tej decyzji, a ustalona wysokość opłaty za metr kwadratowy nie była kwestionowana przez strony i stanowiła podstawę do późniejszych wyliczeń należnej opłaty. Spór natomiast dotyczył tylko i wyłącznie kwestii, od jakiej powierzchni należy tę opłatę uiszczać. Zgodzić się także należy z zarzutami skarżącego, że wbrew ustaleniom sądu okręgowego, do akt sprawy nie został załączony dokument z obmiarów powierzchni gruntu użytkowanego przez pozwanego instytut ani zawarte umowy najmu, choć pozwany powoływał się na te dokumenty.

Zdaniem sądu apelacyjnego wątpliwości budzi przyjęty przez pozwanego sposób obliczenia wysokości należnej opłaty, przy czym z załączonej do akt przedprocesowej korespondencji między stronami wynika, że pozwany w różny sposób wyjaśniał zasady obliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013-2015. W piśmie z dnia 11 grudnia 2015 r. (k.54) podano, że na kwotę 139.957 zł (k.17) wpłaconą tytułem opłaty za rok 2015 składały się: kwota 40.530,60 zł ( $53,40 \text{ zł/m}^2 \times 759 \text{ m}^2$  – powierzchnia wydzierżawionych parkingów) oraz kwota 99.426,52 zł w związku z wynajęciem części budynków ( $53,40 \text{ zł/m}^2 \times 1861,92 \text{ m}^2$ ). Analogicznie przedstawiono sposób obliczenia opłat za lata 2013 i 2014. Pozwany uiszczył wówczas kwoty po 128.165 zł (k.18,19 – dowody przelewów), na które składały się następujące pozycje: kwota 28.738,81 zł ( $53,40 \text{ zł/m}^2 \times 538,18 \text{ m}^2$  – powierzchnia wydzierżawionych parkingów) oraz kwota 99.426,52 zł w związku z wynajęciem części budynków ( $53,40 \text{ zł/m}^2 \times 1861,92 \text{ m}^2$ ). Z załączonych wyjaśnień wynikało, że 1861,92 m<sup>2</sup> stanowiła powierzchnię gruntu pod budynkami związanymi z działalnością inną niż określona w art.2 ust.1-3 ustawy o instytutach badawczych ustaloną na podstawie szczegółowych obmiarów dokonanych przez służby techniczne i wynika z zawartych umów najmu. W kolejnych pismach doprecyzowano, że powierzchnia 1861,92 m<sup>2</sup> określała wynajętą powierzchnię budynków przeznaczoną na inną działalność, o której mowa w art. 2 ust.4 ustawy o instytutach badawczych.

W późniejszym piśmie pozwanego z dnia 19 stycznia 2016 r. (k.58 i nn.), stanowiącym reakcję na pismo powoda z 4 stycznia 2016 r. (k.55), przedstawiono jeszcze inny sposób ustalenia należnej opłaty, uzyskując w efekcie mniejsze niż wyliczone poprzednio i uiszczone kwoty opłat. Doprecyzowano jednocześnie dane dotyczące poszczególnych budynków, przy czym 1861 m<sup>2</sup> stanowiło powierzchnię najmu, cała powierzchnia użytkowa budynków, w których wynajmowano pomieszczenia, wynosiła 5.904 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia zabudowy - 4154,40 m<sup>2</sup>. W oparciu o te dane pozwany wyliczył udział powierzchni wynajętej w powierzchni użytkowej całych budynków (0,3153), a następnie, ustalił jaką powierzchnię zajmował ten udział w powierzchni zabudowy (1309,88 m<sup>2</sup> – powierzchnia udziału w gruncie). Należna opłata stanowiła natomiast iloczyn stawki 53,40 zł/m<sup>2</sup> i uzyskanej w następstwie powyższych obliczeń powierzchni. Nie budzi natomiast wątpliwości, że pozwany wyliczył należne opłaty zgodnie z wyjaśnieniami z pisma z dnia 11 grudnia 2015 r., podane w nim wartości są bowiem zgodne z kwotami wpłaconymi na rachunek powoda.

Natomiast powód w piśmie z dnia 4 stycznia 2016 r. w oparciu o uzyskane od pozwanego instytutu dane (które nie były na tym etapie postępowania podważane przez żadną ze stron) wyliczył odpowiednio opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2015 rok na 282.454,47 zł, a za lata 2014-2013 po 273.394,12 zł (k.55,56). W pierwszej kolejności powód ustalił udział powierzchni wynajmowanej w budynkach (1861 m<sup>2</sup>) w stosunku do powierzchni wszystkich budynków posadowionych na nieruchomości (8038 m<sup>2</sup>). Udział ten wyniósł 0,231639711. Następnie powierzchnię całej działki objętej użytkowaniem wieczystym (20.317 m<sup>2</sup>) pomniejszono o powierzchnię wydzierżawioną innym podmiotom na parkingi, od której wyliczono już stosowną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (538,18 m<sup>2</sup> – za lata 2013, 2014 oraz 759 m<sup>2</sup> za rok 2015). Kolejnym krokiem było ustalenie powierzchni udziału w pozostałej części nieruchomości (pomniejszonej o wydzierżawione parkingi) do tak wyliczonej powierzchni 4581,56 m<sup>2</sup> zastosowano stawkę 53,40 zł/m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcia wymaga zatem, który z przedstawionych powyżej sposobów wyliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest prawidłowy, co miało bezpośrednie przełożenie na ocenę zasadności powództwa.

Zasadą jest - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o instytutach badawczych, że instytuty badawcze są zwolnione z opłat z tytułu wieczystego użytkowania, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności innej, o której mowa w art.2 ust.4 i niewymienionej w art. 2 ust. 1,2,i 3 ustawy. Art. 2 ust.1,2 i 3 ustawy stanowi zamknięty katalog, określający, jakim rodzajem działalności instytut się zajmuje jako jednostka badawcza (ust.1), a także jaką dodatkowo działalność może prowadzić (ust.2 i 3). Określona w ust.4 działalność stanowi natomiast działalność inną niż wymieniona w art. 2 ust. 1-3 ustawy. Przykładowo może być do działalności stricte zarobkowa, niepowiązana z celem i sensem istnienia instytutu badawczego, który co do zasady powinien prowadzić badania naukowe i prace rozwojowe, przystosowywać wyniki badań naukowych i prac rozwojowych do potrzeb praktyki, wdrażać wyniki badań naukowych i prac rozwojowych.

Z powyższych względów w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. nie ustalono opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, określono jedynie stawkę procentową oraz wartość nieruchomości i na podstawie tych danych podano stawkę za 1 m<sup>2</sup> wynoszącą 53,40 zł/m<sup>2</sup>, dzięki czemu w przyszłości w razie podjęcia „innej działalności” przez instytut można było ustalić właściwą opłatę.

W sytuacji, gdy instytut badawczy podejmuje działalność „inną” niż określoną w art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy, powstaje obowiązek uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za część gruntów wykorzystywanych wyłącznie do tej działalności, przy czym w samej ustawie brak jest wskazówek, jak ustalać taką powierzchnię. Problem pojawia się zwłaszcza w sytuacji takiej, jak w niniejszej sprawie, gdy pod inną działalność przeznaczona jest część pobudowanego na gruncie budynku.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że pozwany instytut prowadził „inną” działalność polegającą na wydzierżawieniu części terenu na parkingi oraz wynajęciu części powierzchni użytkowej budynków. Między stronami co do zasady nie było sporu, że z chwilą podjęcia innej działalności niż przewidziana w art.2 ust.1-3 ustawy, powstawał obowiązek uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W odniesieniu do wydzierżawionych na parkingi części gruntów strony były zgodne co do sposobu ustalenia opłaty. Stanowiła ona iloczyn powierzchni wydzierżawionej oraz ustalonej w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. stawki 53,40 zł/m<sup>2</sup>. Wątpliwości pojawiły się natomiast co do sposobu ustalenia wysokości opłat w związku z wynajęciem części powierzchni użytkowej budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Bezsporna była przy tym powierzchnia wynajętych budynków (1861,92 m<sup>2</sup>), spór dotyczył natomiast kwestii, czy na podstawie tej powierzchni – tak jak obliczał to pozwany - można było ustalić opłatę z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie sądu apelacyjnego taki sposób wyliczenia opłaty, jaki zastosował pozwany i na podstawie którego ustalili wysokość wpłaconych przez siebie opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013-2015, jest nieprawidłowy. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej w oparciu o art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata ustalona w oparciu o określoną przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości odnosi się zatem pośrednio do gruntu i jego powierzchni, która ma bezpośrednie przełożenie na ustaloną wartość gruntu, cena gruntu jest bowiem m.in. wypadkową jego powierzchni. Taki sposób obliczania opłaty przyjęto też w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. Ustalono w niej wartość całej nieruchomości gruntowej (48.501.985 zł), następnie ustalono wartość jednego metra kwadratowego tej nieruchomości (48.501.985 zł podzielono przez powierzchnię nieruchomości, czy 27.248 m<sup>2</sup>), a następnie do ustalonej wartości jednego metra kwadratowego (1.708,02 zł) zastosowano stawkę procentową 3%, co w sumie dało 53,40 zł za jeden metr kwadratowy. Oczywistym jest zatem, że ustalona w decyzji cena dotyczyła metra kwadratowego gruntu, a nie powierzchni budynków. Natomiast strona pozwana przyjęła do wyliczenia opłaty nie powierzchnię gruntu, ale powierzchnię użytkową budynków, które są na tym gruncie posadowione. Taki sposób obliczenia należnej opłaty jest zdaniem sądu apelacyjnego nieprawidłowy, odrywa się bowiem od faktycznej powierzchni nieruchomości. Zastosowany przez pozwanego sposób ustalenia opłaty

(iloczyn wynajętej powierzchni użytkowej budynków i wskazanej ceny metra 53,40 zł/m<sup>2</sup>) prowadził natomiast do sytuacji, gdzie wysokość opłaty uzależniona była nie od powierzchni gruntu, lecz od powierzchni użytkowej budynków. Tym samym hipotetycznie opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o małej powierzchni zabudowanej wielokondygnacyjnym budynkiem mogłaby być zdecydowanie niższa, niż częściowa opłata liczona od wynajętej powierzchni budynku. Taki sposób obliczania opłaty mógłby zatem doprowadzić do paradoksalnej sytuacji, gdzie opłata z tytułu użytkowania wieczystego za część gruntu wykorzystywaną wyłącznie do innej działalności byłaby zdecydowanie wyższa od opłaty za całą nieruchomość. Z powyższych względów nie ma podstaw prawnych, aby ustalać opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu tylko na podstawie powierzchni użytkowej budynków wykorzystywanych na działalność określoną w art.2 ust.4 ustawy. Przyjęty przez pozwany instytut sposób obliczania opłaty nie może zatem zostać zaakceptowany, a uiszczone przez niego opłaty nie zostały ustalone w sposób prawidłowy.

Analogicznie nie można było, jako podstawy wyliczenia opłaty, przyjąć powierzchni zabudowy budynku zgodnie z wyliczeniami pozwanego przedstawionymi w piśmie z dnia 19 stycznia 2016 r. Pozwany wyliczył bowiem udział powierzchni wynajętej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej całych budynków (0,3153), a następnie ustalił, jakiej powierzchni odpowiada ten udział w powierzchni zabudowy tych budynków. W ocenie sądu apelacyjnego także ten sposób ustalania wysokości należnej opłaty jest nieprawidłowy, odrywa się bowiem od powierzchni całej nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. Przypomnieć należy, że opłata wieczysta dotyczy całej nieruchomości, a zatem nie ma podstaw, aby część powierzchni przeznaczoną pod inną działalność liczyć tylko od powierzchni zabudowy budynków, która stanowi przecież jedynie fragment całej nieruchomości. W niniejszej sprawie użytkowanie wieczyste dotyczy całej działki, a posadowione na niej budynki stanowią jej części składowe. Nie ma zatem podstaw, aby zawężyć powierzchnię tylko do powierzchni zabudowy, w sprawie nie została bowiem ustanowiona odrębna nieruchomość budynkowa. Niezależnie od tego należy zauważyć, że konsekwencją wynajęcia części powierzchni użytkowej w budynku jest możliwość korzystania przez najemcę także z nieruchomości gruntowej, a nie tylko powierzchni położonej stricte pod budynkiem. Taki sposób ustalenia opłaty powodowałby ponadto rażące pokrzywdzenie podmiotu oddającego grunt w użytkowanie wieczyste, chociażby w sytuacji, gdyby wynajęto cały budynek o dużej powierzchni użytkowej, podczas, gdy opłata liczona byłaby jedynie od samej powierzchni zabudowy, która mogłaby być zdecydowanie mniejsza zarówno w porównaniu do wynajętej powierzchni, jak i powierzchni całej oddanej w użytkowanie wieczyste działki. W obu analizowanych powyżej metodach podstawową wadą jest zatem – w ocenie sądu apelacyjnego - wyliczenie opłaty w oderwaniu od powierzchni całego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

Sąd odwoławczy stanął zatem na stanowisku, że metoda ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste części gruntu powinna być wspólna we wszystkich sytuacjach i stosowana niezależnie od wielkości działki i posadowionych na niej budynków. Nie może zatem być ustalana in casu, ale powinna mieć zastosowanie w każdej sytuacji, w stosunku do każdego instytutu badawczego, nie powodując jednocześnie rażącego pokrzywdzenia żadnej ze stron. Warunki te spełnia – w ocenie sądu odwoławczego – zastosowana przez powoda metoda, która oparta jest na proporcjonalnym odniesieniu wynajętej powierzchni użytkowej budynków do powierzchni działki. Należy przy tym zauważyć, że także sam pozwany w piśmie z dnia 19 stycznia 2016 r. zaproponował podobną metodę opartą na proporcjonalnym ustaleniu udziału wynajętej powierzchni budynków, co było reakcją na pismo powoda ustalające należną opłatę za lata 2013-2015. Różnice pomiędzy dwoma metodami są jednak dość istotne. O ile powód wyliczał udział powierzchni wynajętej w całej powierzchni działki, to pozwany liczył wielkość udziału tylko i wyłącznie w odniesieniu do powierzchni zabudowy, co w sposób rażący zaniżało należną opłatę.

Podkreślić ponadto należy, że prawo użytkowania wieczystego ustanowione zostało na nieruchomości zabudowanej. Budynek – zgodnie z ogólnymi regułami kodeksowymi – stanowi część składową nieruchomości, a zatem opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna uwzględniać fakt, że na nieruchomości jest wzniesiony budynek. Jeżeli przedmiotem gospodarczej działalności instytutu jest wynajęta część budynku, to należy ustalić proporcjonalnie, jaka część gruntu odpowiada tej powierzchni wynajętej. Zgodnie z zaproponowanym przez powoda sposobem obliczeń należało najpierw ustalić, jaki jest udział powierzchni wynajętej w odniesieniu do powierzchni użytkowej wszystkich budynków posadowionych na nieruchomości, czyli jaką powierzchnią użytkową dysponował na swoje potrzeby



instytut i jaką część tej powierzchni przeznaczył na inną działalność. Takie rozwiązanie było korzystniejsze dla pozwanego, ustalony tak udział był mniejszy niż liczony tylko od powierzchni użytkowej tylko wynajmowanych budynków, z pominięciem budynków niewynajmowanych. W dalszych obliczeniach odnoszono ustalony udział do powierzchni całej działki objętej użytkowaniem wieczystym (po odliczeniu powierzchni wydierżawionej na parkingi, co pozwalało uniknąć podwójnego obciążenia instytutu opłatą z tytułu użytkowania). Uzyskaną w ten sposób powierzchnię pomnożono przez wskazaną w decyzji z dnia 6 grudnia 2006 r. cenę jednego metra kwadratowego (53,40 zł/m<sup>2</sup>) i ustalono, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013 wynosi 273.394,12 zł, za rok 2014 - 273.394,12 zł oraz za rok 2015 - 282.454,47 zł.

W ocenie sądu apelacyjnego metoda zastosowana przez powoda – wobec braku w przepisach ustawy innych, wiążących wskazówek co do sposobu ustalenia części nieruchomości przeznaczonej na inną działalność – jest najlepszym i najbardziej precyzyjnym sposobem ustalenia tej powierzchni. Znajduje zastosowanie w każdej sytuacji, a osiągnięte dzięki niej wyniki są spójne i nie prowadzą do rażących dysproporcji w wysokości opłat. Co istotne odnoszą się bezpośrednio do całej powierzchni oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, a tym samym- co najważniejsze – nie mogą przykładowo doprowadzić do paradoksalnej sytuacji, gdyby opłata z tytułu użytkowania wieczystego części nieruchomości była większa niż opłata liczona od całej działki (jak mogłoby to mieć miejsce przy zastosowaniu metody pozwanego opisanej w piśmie z dnia 11 grudnia 2015 r.).

Z powyższych względów sąd apelacyjny zaakceptował przedstawioną przez powoda metodę wyliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, uznając, że w sposób prawidłowy ustalił on wysokość należnych od pozwanego instytutu opłat. Konsekwencją tego jest uznanie, że wpłacane przez pozwanego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie pokryły całości zobowiązania, a tym samym pozwany powinien uiścić dodatkowo kwotę 432.955,71 zł.

Ponieważ zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się przez cały czas trwania użytkowania wieczystego w terminie do 31 marca każdego roku z góry, pozwany instytut był w zwłocie w zapłacie części tych opłat poczynając od dnia 3 kwietnia 2013 r. co do kwoty 145.229,12 zł, od dnia 1 kwietnia 2014 r. co do kwoty 145.229,12 zł oraz od dnia 1 kwietnia 2015 r. co do kwoty 142.497,47 zł, co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych, w tym odsetek za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, że podniesione w apelacji zarzuty są zasadne, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w całości na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art.108 § 1 k.p.c. Zważywszy, że apelacja strony powodowej została w całości uwzględniona, co skutkowało zmianą wyroku i zasądzeniem całej dochodzonej pozwem kwoty, pozwany zobowiązany został do zwrotu powodowi poniesionych kosztów zastępstwa procesowego przed sądami obu instancji. Zgodnie bowiem z art.98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, czyli koszty procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach ustalona została na podstawie § 2 pkt.7 w zw. z § 10 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w związku z art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 21.648 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu oraz 21.648 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Joanna Wiśniewska-Sadowska Romana Górecka Katarzyna Polańska-Farion