

Sygn. akt VI ACa 605/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ksenia Sobolewska - Filcek

Sędziowie: SA Tomasz Pałdyna (spr.)

SA Krzysztof Tucharz

Protokolant: sekr. sądowy Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa R. F. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 stycznia 2017 r., sygn. akt XXV C 1527/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie drugim i trzecim w ten sposób, że ustala, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym wynosi:

- w roku 2011 – 24.119,42 zł (dwadzieścia cztery tysiące sto dziewiętnaście złotych i czterdzieści dwa grosze);

- w roku 2012 – 78.074,21 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemdziesiąt cztery złote i dwadzieścia jeden groszy);

- począwszy od 1 stycznia 2013 roku – 132.029 zł (sto trzydzieści dwa tysiące dwadzieścia dziewięć złotych);

b) w punkcie czwartym i piątym w ten sposób, że ustala, iż powódka wygrała proces w 12%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w W.;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. ustala, że powódka wygrała proces w instancji odwoławczej w 15%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania apelacyjnego referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w W..

Sygn. akt VI ACa 605/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 października 2018 roku

Zaskarżonym wyrokiem sąd okręgowy ustalił, że od 1 stycznia 2011 roku stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej należącej do powódki wynosi 3% wartości gruntu, jak też, że od tej samej daty opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosi 132.029 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta miasta (...) W. 3.361,26 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sprawa niniejsza została zainicjowana wnioskiem R. F. (1) do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że w całości nieuzasadnione jest wypowiedzenie stawki procentowej w wysokości 1% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr (...) z obręb (...) położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 1.144 m² oraz wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 31 marca 2014 roku ustaliło opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania tej nieruchomości na 44.375,76 zł, uznając, że nie jest możliwa zmiana stawki procentowej z jednoczesnym dokonaniem aktualizacji opłaty.

Z ustaleń sądu okręgowego wynika, że w 1991 roku określono przeznaczenie nieruchomości użytkowanej obecnie przez powódkę na budownictwo mieszkaniowe i ustalono 1% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste. Poprzednik prawny powódki wybudował budynek biurowy z garażem podziemnym i decyzją z 2000 roku uzyskał pozwolenie na użytkowanie takiegoż budynku. Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości w roku 2010 i prowadzi tam działalność usługową w postaci wynajmu powierzchni biurowych. R. F. (1) miała informować pozwanego o nabyciu prawa i użytkowaniu nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod firmą „(...) R. F. (2)”.

Do kwestionowanego w tym postępowaniu wypowiedzenia opłaty doszło 14 grudnia 2010 roku. Pozwany wypowiedział nie tylko stawkę kwotową, ale i procentową, z jednoczesnym określeniem tej stawki – począwszy od 1 stycznia 2011 roku – na 3%. Nową opłatę roczną ustalono na 150.424,56 zł. Do tego czasu wysokość opłaty rocznej wynosiła 12.059,71 zł, a stawka procentowa 1%. Sąd oszacował przy tym wartość spornej nieruchomości na dzień 14 grudnia 2010 roku na 4.400.968 zł, kierując się w tej mierze wynikami badań biegłego.

Powołując się na art. 72 ust. 1 i 3, 73 ust. 2 zd. 1, 77 ust. 1, 78 ust. 1 oraz 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, powinna implikować zmianę stawki procentowej. Uznał przy tym, że art. 73 ust. 2 u.g.n. nie zawiera zakazu wypowiedziania w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, podzielając tym samym pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 roku, wydanego w sprawie IV CSK 427/10 i w wyroku tutejszego sądu z dnia 19 lipca 2016 roku, wydanego pod sygn. VI ACa 437/15. W sytuacji, gdy – jak wywodzi sąd – od początku przedmiotem postępowania aktualizacyjnego był wzrost wysokości opłaty zarówno ze względu na wzrost wartości nieruchomości, jak i podwyższenie stawki procentowej opłaty, użytkownik wieczysty – wszczynając postępowanie administracyjne, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wyczerpał obligatoryjny tryb takiego postępowania co do obu podstaw aktualizacji opłaty. Obligatoryjny tryb postępowania administracyjnego dotyczy bowiem samego faktu wypowiedzenia i aktualizacji opłaty, niezależnie od przyczyn i jego wszczęcie powoduje, że samorządowe kolegium odwoławcze bada, czy cała aktualizacja opłaty była dokonana zgodnie z prawem i czy jest uzasadniona. Ustalając wysokość opłaty przemnożył 3% stawkę przez wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego, uzyskując wynik w kwocie 132.029 zł.

O kosztach procesu sąd okręgowy orzekł na podstawie zdania drugiego art. 100 k.p.c., mając na uwadze fakt, że powódka przegrała proces w 95,42%, a zatem pozwany tylko w niewielkim stopniu uległ powódce. Odnotowuje się przy tym, że pozwany poniósł koszty wynagrodzenia biegłego w wysokości 3.361,26 zł.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się powódka, zaskarżając wyrok w części ustalającej stawkę procentową w wysokości 3%, ustalającej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ponad kwotę 12.059,71 zł, oddalającej powództwo, jak również w części ustalającej koszty procesu. Zarzuciła przy tym sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 77 ust. 1 u.g.n. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że możliwym jest wypowiedzenie stawki opłaty rocznej oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w jednym wypowiedzeniu i w przypadku uwzględnienia tego zarzutu wniosła o ustalenie, że od 1 stycznia 2011 roku stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości wynosi 1% wartości gruntu oraz ustalenie, że od 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosi 12 059,71 zł.

W przypadku nieuwzględnienia powyższego zarzutu zarzuciła sądowi okręgowemu naruszenie art. 77 ust 2a u.g.n. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw przez jego niezastosowanie do rozpoznawanej sprawy, wnosząc w takim przypadku o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w 2011 roku 24.119,42 zł, w 2012 roku 78.074,21 zł a w 2013 roku 132.029 zł.

W przypadku nieuwzględnienia obu opisanych wyżej zarzutów podniosła zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. przez błędne ustalenie, że przegrała proces w 95,42% w sytuacji, gdy przegrała w 86,7%, co miało skutkować błędnym uznaniem, że powinna ponieść koszty procesu w całości, domagając się przy tym stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie na koszt powódki.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona. Zgodzić się trzeba z apelującą, że sąd okręgowy dopuścił się naruszenia art. 77 ust 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku, poz. 121, dalej jako „u.g.n.”).

Mimo, że do wypowiedzenia opłaty doszło przed wejściem w życie tego przepisu, ma on w sprawie niniejszej zastosowanie, a to za sprawą art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110). Zgodnie z treścią tego ostatniego przepisu w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, stosuje się nową regulację. Stosuje się tym samym rzeczony art. 77 ust. 2a u.g.n., który przewiduje zastosowanie swego rodzaju opłaty przejściowej, polegającej na stopniowym dochodzeniu do pełnej opłaty rocznej wynikającej z dokonanej aktualizacji poprzez jej wnoszenie w zmniejszonej wysokości w pierwszych latach (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 września 2016 roku, VI ACa 1013/15). W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Wbrew temu, co sugeruje się w odpowiedzi na apelację, sąd jest adresatem tego przepisu, a przyjęte w nim rozwiązanie winno znaleźć odzwierciedlenie w sentencji orzeczenia określającego wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Tak też przyjmuje się w judykaturze (tak, m. in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 stycznia 2016 roku, I ACa 655/15). Orzecznictwo zdekodowało też nie do końca czytelną treść tej regulacji. W uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku, wydanej pod sygn. III CZP 110/12, Sąd Najwyższy przyjął, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. W ten sposób – jak dodaje się w uzasadnieniu uchwały – w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga

wysokość wynikającą z aktualizacji. Oznacza to, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza mianowicie to, co wynika ze zdania drugiego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2018 roku, V ACa 349/17).

Idąc torem rozumowania Sądu Najwyższego należy stwierdzić, że za rok 2011 powódka winna uiścić opłatę w kwocie 24.119,42 zł, za rok 2012 – w kwocie 78.074,21 zł, a począwszy od 2013 roku już pełną opłatę, ustaloną przez sąd okręgowy na 132.029 zł. Opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła dotąd 12.059,71 zł, a zatem w pierwszym roku obowiązywania nowej opłaty, która przenosi dotychczasową wielokrotnie, obowiązuje „przejściowa” opłata stanowiąca iloczyn dwóch opłat dotychczasowych ($2 \times 12.059,71 \text{ zł} = 24.119,42 \text{ zł}$). Różnica pomiędzy nową opłatą a opłatą ustaloną za pierwszy rok po wypowiedzeniu, nazywana przez ustawodawcę „nadwyżką”, wynosi 107.909,58 zł ($132.029 \text{ zł} - 24.119,42 \text{ zł}$). Połowa tej „nadwyżki”, czyli 53.954,79 zł, podlega doliczeniu do opłaty za kolejny rok ($24.119,42 \text{ zł} + 53.954,79 \text{ zł} = 78.074,21 \text{ zł}$). W trzecim roku po wypowiedzeniu opłaty przez właściciela, użytkownika wieczystego obciąża już opłata w pełnej wysokości ($78.074,21 \text{ zł} + 53.954,79 \text{ zł}$). W tym wyraża się zmiana zaskarżonego wyroku, którą oparto na niekwestionowanych ustaleniach faktycznych sądu okręgowego. Ustalenia te znalazły uznanie sądu odwoławczego, który przyjął je za swoje. W szczególności, brak jest podstaw do podważenia szacunku wartości nieruchomości dokonanego przez sąd pierwszej instancji oraz do weryfikacji ustaleń w kwestii faktycznego przeznaczenia nieruchomości.

Sąd apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 77 ust. 1 u.g.n. Wbrew temu, co przyjmuje apelująca, nie ma żadnych przeszkód, by połączyć w jednym oświadczeniu woli wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na zmianę wartości nieruchomości, ze zmianą stawki procentowej, o której mowa w art. 73 u.g.n. Kwestia ta nie powinna budzić kontrowersji, a w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 maja 2008 roku (V CSK 569/07), na który powołuje się apelacja, wcale nie wyrażono odmiennego zapatrywania. Wprawdzie Sąd Najwyższy przyjął, że najpierw należy wypowiedzieć nieaktualną stawkę, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty, ale miał przy tym na względzie wyłącznie konieczność zachowania trybu wypowiedzenia opłaty, co wynika z dalszych wywodów zawartych w uzasadnieniu.

Wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określają dwa czynniki: cena nieruchomości, ustalana według zasad z art. 67 u.g.n. i stawka procentowa, której wysokość ustawodawca zróżnicował odpowiednio do określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. W trakcie trwania umowy użytkowania wieczystego mogą ulec zmianie oba te czynniki kształtujące wymiar opłaty rocznej i wówczas każda ze stron ma prawo zainicjować postępowanie zmierzające do aktualizacji wysokości tej opłaty (z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 roku, IV CSK 326/07). Możliwość wypowiedzenia wysokości stawki procentowej wynika z art. 73 ust. 2 u.g.n., ale samo wypowiedzenie następuje w trybie przewidzianym w art. 78-81 u.g.n. i choć przepis art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n. sugeruje, jakoby zmiana wysokości opłaty odbywała się zawsze w oparciu o „dotychczasową stawkę”, to jest rzeczą oczywistą, że taka wykładnia wykluczałaby możliwość weryfikacji wysokości opłaty z uwagi na zmianę przeznaczenia nieruchomości i czyniła odesłanie zawarte w art. 73 ust. 2 u.g.n. bezprzedmiotowym. Przyjął zatem należy, że mówiąc o „dotychczasowej stawce” ustawodawca ma na względzie wyłącznie drugą z podstaw do weryfikacji wysokości opłaty, tj. zmianę wartości nieruchomości. Ten sam przepis stanowi jednak – w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. – podstawę wypowiedzenia wysokości opłaty z uwagi na zmianę przeznaczenia nieruchomości albo na skutek ustalenia – jak w sprawie niniejszej – że nieruchomość wykorzystywana jest w innych celach, niż dotychczas przyjmowano. Nie ma przy tym żadnych powodów, by wyłączyć możliwość weryfikacji obu tych czynników jednocześnie i oprzeć na nich to samo wypowiedzenie. Tak też przyjmuje się w orzecznictwie (zob.: powołany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2007 roku). W uzasadnieniu wyroku z dnia 19 lipca 2016 roku, wydanego pod sygn. VI ACa 437/15, tutejszy sąd przyjął, że przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. nie zawiera zakazu wypowiedziania w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Z treści art. 78 ust. 2 u.g.n. wynika jedynie obowiązek wyczerpania obligatoryjnego trybu postępowania administracyjnego. Tryb ten w sprawie niniejszej zachowano, skoro wniosek powódki, zastępujący pozew, obejmował żądanie weryfikacji obu czynników określających wysokość opłaty i – jako taki – był przedmiotem analizy samorządowego kolegium odwoławczego, a później sądu.

Zmieniając zaskarżony wyrok sąd apelacyjny zmienił również orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu, czując się tym samym zwolniony od oceny zarzutów apelacji w tym zakresie. Rozstrzygnięcie sądu odwoławczego ogranicza się przy tym do określenia proporcji wygranej do przegranej, a stosunek ten wyznacza relacja ustalonej przez sąd pełnej opłaty za użytkowanie wieczyste (132.029 zł) do kwoty zaproponowanej w wypowiedzeniu opłaty (150.424,56 zł), co daje podstawy do przyjęcia, że powództwo uwzględniono w 12%.

Koszty instancji odwoławczej należało rozliczyć w proporcji 15:85, a zależność tę ustalono przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia oraz zakresu zmiany wyroku sądu pierwszej instancji, która – choć nie dotyczy zasady – nie może nie mieć znaczenia przy rozliczeniu kosztów. W istocie bowiem apelująca osiągnęła w pewnej mierze pożądany efekt, wymierny ekonomicznie. Za punkt odniesienia do określenia proporcji wygranej do przegranej przyjęto sumę opłat za lata 2011-2013 (24.119,42 + 78.074,21 + 132.029), czyli 234.222,63 zł. Kwotę tę zestawiono z oczekiwaniami apelującej, która wносиła o zmianę wyroku i ustalenie wysokości opłaty na 12.059,71 zł za rok. Trzykrotność tej kwoty (za te same lata) stanowi – w przybliżeniu – 15% opisanej wyżej sumy opłat (36.179,13 zł : 234.222,63 zł).

Wyliczenie kosztów procesu w obu instancjach pozostawiono referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., zaś podstawą normatywną orzeczenia o kosztach był art. 100 k.p.c.

Z tych wszystkich powodów orzeczono, jak na wstępie, kierując się w tej mierze treścią art. 385 i 386 § 1 k.p.c.