

Sygn. akt V ACa 349/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bernard Chazan

SA Jerzy Paszkowski

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Jędrak

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. (...) spółka komandytowa  
z siedzibą w W.

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

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 8 sierpnia 2016 r., sygn. akt II C 684/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym podpunkt a w części w ten sposób, że ustala, iż opłata roczna za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynosi 81,718.71 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset osiemnaście złotych siedemdziesiąt jeden groszy);**

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że kwotę 2117 zł (dwa tysiące sto siedemnaście złotych) zastępuje kwotą 258,17 zł (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych siedemnaście groszy), a nadto zasądza od (...) sp. z o.o. (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej RP kwotę 1858,83 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt trzy grosze) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;**

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

**III. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję na rzecz pozwanego.**

Jerzy Paszkowski Ewa Kaniok Bernard Chazan

**Sygn. akt V ACa 349/17**

# UZASADNIENIE

Skarb Państwa w dniu 5 listopada 2014 r. wniósł sprzeciw od orzeczenia (...) Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 27 sierpnia 2014 r. w postępowaniu wszczętym przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (poprzednik prawny powódki) pismem z dnia 12 grudnia 2012 r., która wniosła o uznanie, że wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie pisma z dnia 8 listopada 2012 r. jest nieuzasadnione.

Pismem z dnia 16 września 2015 r. powódka wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 2689 m<sup>2</sup>, jest nieuzasadniona, względnie, że jest uzasadniona w innej wysokości.

Na rozprawie w dniu 27 lipca 2016 r. powodowa spółka poparła powództwo, zaś pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa.

**Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie** w punkcie pierwszym ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.689 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - przy wartości nieruchomości 3.538.724 złote i stawce procentowej 3% - wynosi w podpunkcie a) od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku kwoty po 57.275,70 złotych za jeden rok, b) od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku kwoty po 155.047,74 zł za jeden rok, c) począwszy od 1 stycznia 2017 roku kwotę po 106.161,72 zł za każdy rok. W punkcie drugim zasądził od powoda (...) SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta (...) W. kwotę 2.117 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie trzecim nakazał pobrać od (...) SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie kwotę 1.412 złotych tytułem tymczasowo poniesionych kosztów opinii biegłego.

Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z dnia 8 listopada 2012 r. Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wypowiedział poprzednikowi prawnemu powódki (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 2689 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), przy zachowaniu stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3% na kwotę 137.009,93 zł. Wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości według oszacowania przyjęto na kwotę 1698,40 zł. Poprzednie oszacowanie dokonane według stanu na dzień 1 stycznia 2002 r. określało wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu na 355 zł.

Wnioskiem z dnia 12 grudnia 2012 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. poprzednik prawny powódki domagał się ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości było nieuzasadnione, ewentualnie uzasadnione, ale w innej, niższej wysokości niż podana w wypowiedzeniu.

Decyzją nr (...) z dnia 5 czerwca 2014 r. Prezydent (...) W. zatwierdził podział nieruchomości dz. (...) z KW (...) położonej przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...) na działki nr (...).

Orzeczeniem z dnia 27 sierpnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie (...) uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne z uwagi na wady operatu szacunkowego i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2013 r. użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną w wysokości takiej jak w roku 2012. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że w operacie szacunkowym w tabeli zawierającej transakcje

przyjęto do porównań dwukrotnie jedną transakcję. Po przeliczeniu wartości ceny średniej 1 m<sup>2</sup> wynika, że wartość ta powinna być inna, a zatem inne powinny być wartości współczynników korygujących i sama wartość nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), na dzień 1 stycznia 2013 r. wyniosła 3.538.724 zł.

Sąd I instancji ustalił, zgodnie z opinią biegłego sądowego, że wartość prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 2689 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) według stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. wyniosła 3.538.724 zł, co w przeliczeniu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu daje 1316 zł.

W ocenie Sądu zarzuty strony powodowej do opinii biegłego są chybione.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm., dalej: „ustawa”, „u.g.n.”) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Jak stanowi art. 77 ust. 3 ustawy, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stosownie do art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Po myśli art. 77 ust. 2a u.g.n. 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.

Od roku 2002 opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.689 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła 28.637,85 zł (2689 m<sup>2</sup> x 355 zł/m<sup>2</sup> x 3%).

Zgodnie z opinią biegłego sądowego oszacowana wartość prawa własności – według stanu na dzień 1 stycznia 2013 roku wyniosła 3.538.724 zł. Wysokość opłaty rocznej wynosi zatem 106.161,72 zł, co wynika z iloczynu 3% stawki opłaty przez wartość nieruchomości 3.538.724 zł. Jednak z uwagi na zajście przesłanek przewidzianych w art. 77 ust. 2a u.g.n. - zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej - wysokość opłaty rocznej za rok 2013 należało ustalić w kwocie 57.275,70 zł (jako dwukrotność uprzedniej opłaty za użytkowanie wieczyste, to jest 28.637,85 zł), a za lata 2014 i 2015 w kwocie po 130.604,73 zł za każdy rok (pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka), tj. 48.886,02 zł Sąd winien rozłożyć na dwie równe części, tj. po 24.443,01 zł, które winny powiększyć opłatę roczną w kolejnych dwóch latach, czyli do 106.161,72 zł należało dodać 24.443,01 zł). Począwszy od 1 stycznia 2016 r. opłata tytułem użytkowania wieczystego powinna wynosić 106.161,72 zł.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że omyłkowo w wyroku w punkcie 1 a) ustalił, że opłata w wysokości 57.275,70 zł obowiązuje zarówno w roku 2013, jak i 2014. Konsekwencją tego błędu były pomyłki w punktach 1 b) i 1 c). Prawidłowo sformułowany punkt 1 b) winien brzmieć: „od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku oraz od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku kwoty po 130.604,73 zł (sto trzydzieści tysięcy sześćset cztery złote

i siedemdziesiąt trzy grosze) za jeden rok”, zaś w punkcie 1 c) prawidłowa data dzienna, od której obowiązuje opłata w wysokości 106.161,72 zł to 1 stycznia 2016 roku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany** zaskarżając go w punktach 1a i 2 zarzucając naruszenie:

1. art. 77 ust. 2a zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu aktualnie obowiązującym) poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określonych gruntów Skarbu Państwa za rok 2014;
2. art. 98, 99 i 100 k.p.c. w zw. art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. 2013, poz. 1150, z późn. zm.) oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne rozliczenie kosztów postępowania, jak też uzasadnienie tej części wyroku w sposób nie pozwalający na wyprowadzenie wyniku wniosku Sądu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę punktu 1a wyroku poprzez ustalenie, że opłata roczna za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 r. wynosi 81 718,71 złotych; zmianę punktu 2 zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa łącznie kwoty 2 308.83 złotych, w tym na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta (...) W. 430 złotych oraz na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwoty 1 878,83 złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu; nadto wniósł o zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych.

**Powódka** wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja jest uzasadniona w części.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji nie były kwestionowane, przeto są dla Sądu Apelacyjnego wiążące.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 77 ust. 2a zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji wadliwie zastosował ten przepis przyjmując, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej pozwem, za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 r. wynosi 57.275,70 zł., podczas gdy prawidłowa wysokość tej opłaty to 81.718,71 zł. Rację ma apelujący, że skoro opłata roczna na skutek jej aktualizacji powinna docelowo wynosić 106.161,72 zł. a dotychczas wynosiła 28.637,85 zł., to stosownie do art. 77 ust. 2a u.g.n. w pierwszym roku wynosi dwukrotność stawki dotychczasowej opłaty tj. 57.275,70 zł. a w drugim roku dwukrotność dotychczasowej stawki opłaty rocznej plus połowa nadwyżki tj. 57.275,70 zł. plus 24.443,01 zł. czyli 81.718,71 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym podpunkt a w ten sposób, że opłatę roczną w drugim roku tj. od 1 stycznia 2014r. do 31.grudnia 2014r. ustalił na kwotę 81.718,71 zł.

Jeśli chodzi o opłatę roczną w pozostałych latach tj. w 2015r. i w 2016r., wyrok sądu I instancji nie został zaskarżony przez żadną ze stron postępowania i uprawomocnił się, a zatem jego korekta przez sąd II instancji nie była dopuszczalna.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w zaskarżonym wyroku jest wadliwe, jednak Sąd Apelacyjny z uwagi na treść art. 384 k.p.c. nie mógł zmienić tego rozstrzygnięcia co do wysokości na niekorzyść strony wnoszącej apelację tj. na niekorzyść strony pozwanej.

Powód zaskarżył opłatę roczną zwaloryzowaną przez pozwanego na kwotę 137.009,93 zł. zatem wartość przedmiotu zaskarżenia stanowiła kwota 108.373 zł. czyli różnica między opłatą dotychczasową i zwaloryzowaną ( 137.009,93zł. – 28.637,85 zł.).

Zaskarżonym wyrokiem opłata roczna ustalona została na 106.161,72 zł. czyli powód uległ odnośnie kwoty 77.523,87 zł. ( 106.161,72 zł. – 28.637,85 zł.) a więc przegrał w 71,53%. a wygrał w 28,47%.

Koszty poniesione przez powoda to 10.448 zł. ( 5419- opłata od pozwu, 3617 zł. opłata od pełnomocnictwa i wynagrodzenie pełnomocnika, 1412 wydatki na biegłego).

Pozwany poniósł koszty w kwocie 4100 zł. tj. 500 zł. zaliczka na biegłego i 3600 zł. wynagrodzenie pełnomocnika. Pozwanemu należy się 71,53% poniesionych kosztów tj. 2.932,73 zł. a powodowi 28,47 % tj. 2974,54 zł. W ostatecznym rozrachunku to pozwany powinien uiścić różnicę między w/w kosztami na rzecz powoda.

Trafny jest zarzut, iż koszty procesu zasądzone na rzecz Skarbu Państwa powinny być zasądzone na rzecz Prezydenta (...) W. jedynie w zakresie obejmującym wydatki na biegłego, a w pozostałej części powinny być zasądzone na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej RP z uwagi na treść art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. o Prokuratorii Generalnej RP.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że zasądzone przez sąd I instancji koszty rozdzielił pomiędzy właściwe statio fisci Skarbu Państwa. Sąd I instancji w punkcie drugim zasądził kwotę 2117 zł. z poniesionych przez pozwanego 4100 zł. tj. 51,63%, zatem z tej kwoty na rzecz Prezydenta (...) W. przypada 258,17 zł. a na rzecz Prokuratorii Generalnej RP 1858,83 zł.

Sąd Apelacyjny dokonał częściowej zmiany zaskarżonego wyroku w oparciu o art. 386 par. 1 k.p.c. a w pozostałym zakresie ( odnoszącym się w części do rozstrzygnięcia o kosztach procesu) oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł na zasadzie określonej w art. 102 k.p.c. mając na względzie okoliczności sprawy, w tym fakt, że powód poniósł koszty procesu za I instancję na rzecz pozwanego mimo braku ku temu podstawy prawnej, zatem obciążanie powoda kosztami za II instancję jest sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.

Jerzy Paszkowski Ewa Kaniok Bernard Chazan