

Sygn. akt V ACa 578/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marcin Strobel

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 stycznia 2017 r., sygn. akt II C 36/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i drugim oraz w punkcie trzecim w części ten sposób, że ustala, iż wypowiedzenie z dnia 7 grudnia 2012 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,3456 ha przysługujące Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. było bezskuteczne oraz że strona pozwana w całości ponosi koszty procesu poniesione przez stronę powodową;

II. zasądza od (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 7383 (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Robert Obrębski Marcin Strobel Edyta Jefimko

Sygn. akt VA Ca 578/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 15 stycznia 2013 r., stanowiącym następnie pozew złożony przeciwko (...) W., działająca po stronie czynnej w ten sposób wszczętego procesu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej o powierzchni 3456 m², położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dokonana pismem z dnia 7 grudnia 2012 r., jest nieuzasadniona ze względu na oparcie przez pozwaną tego wypowiedzenia na przeszacowanej wartości nieruchomości w operacie, przy sporządzeniu którego nie zostało uwzględnione jej podzielenie na osobne dwie działki, decyzją podziałową Prezydenta (...) W. z 24 października

2012 r., oraz przeznaczenie mniejszej z tych działek o nr (...) pod urządzenie drogi publicznej, do której zastosowanie znajduje art. 98 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Orzeczeniem z 21 kwietnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wypowiedzenie z 7 grudnia 2012 r. za bezskuteczne oraz ustaliło, że za użytkowanie wieczyste działki nr (...) powódka obowiązana jest ponosić opłatę w dotychczasowej wysokości.

Sprzeciw od tego orzeczenia wniosło (...) W. będące w tej sprawie stroną bierną. Podważało w jego treści argumenty SKO dotyczące wadliwego określenia wartości spornej nieruchomości na etapie poprzedzającym dokonanie wypowiedzenia pismem z 7 grudnia 2012 r. Strona pozwana w pełni popierała dokonane wypowiedzenie ze względu na zwiększenie, o ponad dwa razy, wartości spornej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy ustalił, że od dnia 1 stycznia 2013 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...), które poprzednio stanowiły jedną działkę nr (...), wynosi 98219,52 zł oraz że powodowa spółdzielnia obowiązana ją uiszczać w ten sposób, że w 2013 r. obowiązania jest zapłacić (...) W. kwotę 61156 zł; w roku 2014 r. – kwotę 79687,76 zł oraz w roku 2015 r. – pełną opłatę w kwocie 98219,52 zł. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Ustalono też, że pozwaną obciąża 16,83 %, zaś powódkę 83,17 % kosztów procesu. Ich rozliczenie Sąd Okręgowy pozostawił referendarzowi sądowemu.

Na podstawie dowodów z dokumentów i opinii biegłego rzeczoznawcy, która została w tej sprawie sporządzona, Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa spółdzielnia jest użytkownikiem spornej nieruchomości, oznaczonej poprzednio jako działka (...) o powierzchni 3456 m⁽²⁾. Decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 24 października 2012 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, zatwierdzony został projekt podziału tej działki na dwie osobne: nr (...) o powierzchni 2762 m⁽²⁾ oraz (...) o powierzchni 694 m⁽²⁾. Ustalono również, że pismem z 7 grudnia 2012 r., (...) W. wypowiedziało spółdzielni dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania działki nr (...) z kwoty 30578 zł do wysokości 111905,28 zł rocznie w związku z określeniem wartości tej nieruchomości na kwotę 11190528 zł. Spółdzielnia złożyła wnioski do SKO w W., które orzeczeniem z 21 kwietnia 2015 r. ustalił, że wypowiedzenie poprzedniej opłaty było bezzasadne oraz że spółdzielnia obowiązana jest ją ponosić w wysokości obowiązującej w 2012 r. Na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd Okręgowy ustalił, że na 31 grudnia 2012 r. wartość nieruchomości stanowiącej obecnie, jak podał sąd pierwszej instancji, działki nr (...) wynosi 9821952 zł.

Oceniając znaczenie dokonanych ustaleń pod kątem przesłanek złożenia przez stronę pozwaną skutecznego wypowiedzenia opłaty za użytkowanie przez stronę powodową działki nr (...), określonych w art. 78 i n. powołanej ustawy, Sąd Okręgowy uznał wypowiedzenie z 7 grudnia 2012 r. za uzasadnione, jednak do mniejszej wysokości, wynikającej z wartości tej nieruchomości ustalonej w toku postępowania w tej sprawie na podstawie opinii, której wartość dowodowa została uwzględniona w całości przez Sąd Okręgowy, który uznał przy tym, że na przeszkodzie w skutecznym dokonaniu wypowiedzenia powołanym pismem nie stała okoliczność podzielenia działki nr (...). Z treści wypowiedzenia z 7 grudnia 2012 r. jasno bowiem wynikało, jak podał Sąd Okręgowy, jakiej działki ono dotyczy. W dacie jego złożenia, obie wydzielone działki stanowiły, według Sądu Okręgowego, części składowe tej samej nieruchomości. Objęte również były wspólną księgą wieczystą. W sytuacji, gdy poza sporem pozostawało, że opłata odpowiadać powinna jednemu procentowi wartości nieruchomości, opierając się na opinii biegłego, Sąd Okręgowy ustalił, że od stycznia 2013 r. sporna opłata wynosi 98 219,52 zł. Uwzględniając natomiast okoliczność jej podniesienia do wysokości ponad dwa razy większej, na podstawie art. 77 ust. 2 podanej ustawy, Sąd Okręgowy rozliczył jej wysokość za lata 2013 – 2014 zgodnie z treścią tego przepisu poprzez ustalenie, że w 2013 r. wynosi ona 61156 zł, w roku zaś następnym 78687,76 zł, a tym samym że w roku 2015 powinna zostać opłacona w pełnej wysokości wynoszącej 98219 zł. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozliczenia. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. ustalony został procentowy wskaźnik wyniku sprawy, którą powódka wygrała w 16,83 %, zaś strona pozwana w 83,17 %. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów zostało zaś pozostawione referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka. Zaskarżając ten wyrok w części uwzględniającej powództwo, jak również orzekającej o kosztach procesu, zarzuciła Sądowi Okręgowemu nierozpoznanie istoty sprawy,

wskutek bezzasadnego przyjęcia, że wypowiedzenie dotyczyło istniejącej działki będącej przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz spółdzielni, przy pominięciu okoliczności, że działka nr (...) została podzielona na działkę nr (...), która 28 października 2014 r. została przeniesiona do innej księgi wieczystej, a następnie połączona z działką nr (...) jako działka nr (...), dla której jest prowadzona osobna księga wieczysta, jak również tego, że użytkowanie wieczyste działki nr (...) wygasło zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskutek wydania decyzji podziałowej z 24 października 2012 r., która stała się ostateczna w dniu 15 listopada 2012 r., czyli przed dokonaniem przez pozwaną wypowiedzenia z 7 grudnia 2012 r. z przeoczeniem tego podziału i wygaśnięcia użytkowania wieczystego powstałej działki nr (...), przeznaczonej na przystanek, czyli pod urządzenie stanowiące części drogi publicznej, do której zastosowanie miał art. 98 ust. 1 podanej ustawy. Strona powodowa zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie tego przepisu poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji, przy licznych zarzutach dotyczących naruszenia prawa procesowego, w tym art. 233 § 1 w zw. z art. 227 i art. 278 oraz art. 286 i art. 316 § 1 k.p.c., również art. 71 ust. 4 i ust. 6, art. 77 w zw. z art. 78 w zw. z art. 4 pkt 1 i 3 powołanej ustawy i art. 2 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 1 oraz 2 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Na podstawie podanych zarzutów powodowa spółdzielnia wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za instancję odwoławczą, ewentualnie o jego zmianę i ustalenie, że aktualizacja opłat rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) jest niezasadna, a ponadto o obciążenie strony pozwanej kosztami procesu za obie instancje według norm przepisach. Wniosła też o dopuszczenie dowodu z pisma strony pozwanej z 9 lutego 2016 r., w którym potwierdzone zostały zarzuty skarżącej dotyczące stosowania art. 98 ust. 1 powołanej ustawy do działki nr (...) ze skutkiem od 15 listopada 2012 r.

Podczas rozprawy apelacyjnej skarżąca zmodyfikowała podany wniosek. Przy uwzględnieniu treści orzeczenia SKO z 21 kwietnia 2015 r., domagała się ustalenia, że wypowiedzenie spornej opłaty pismem z 7 grudnia 2012 r. było bezskuteczne.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji oraz o obciążenie powódki poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w sposób podany we wniosku ewentualnym, który został zmodyfikowany podczas rozprawy apelacyjnej. Na uwzględnienie zasługiwała bowiem większość zarzutów, które zostały w niej podniesione, w tym zwłaszcza zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie tego przepisu w stosunku do działki nr (...) oraz pominięcie znaczenia okoliczności, które z tego wynikały dla oceny zasadności powództwa wywołanego wnioskiem spółdzielni do SKO w W., którego orzeczenie z 21 kwietnia 2015 r. było prawidłowe, pomimo niewłaściwego uzasadniania.

W zakresie, w którym twierdzenia obu strony nie były sporne, wynikały bowiem ze złożonych do akt dokumentów, w tym urzędowych, ustalenia Sądu Okręgowego były prawidłowe. Wśród nich zostało przez Sąd Okręgowy także dostrzeżone, że decyzją Prezydenta (...) W. z 24 października 2012 r. zatwierdzony został projekt podziału dawnej działki nr (...) na większą działkę nr (...) i znacznie mniejszą nr (...), która została przeznaczona pod przystanek stanowiący część drogi publicznej, czego Sąd Okręgowy już nie ustalił. W tym zakresie podstawa faktyczna rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku wymagała uzupełnienia o wskazaną okoliczność. Nie była ona zresztą sporna pomiędzy stronami. Przyznana bowiem została nawet przez stronę pozwaną, jak wynika z załączonego do apelacji pisma Burmistrza D. M. (...) W. do Delegatury Biura (...) z 9 lutego 2016 r. Dowód ten został przez Sąd Apelacyjny dopuszczony w trakcie rozprawy odwoławczej. Wynikały bowiem z niego istotne okoliczności, których nie można było pominąć przy ocenie zasadności apelacji podlegającej rzetelnej ocenie i słusznemu rozstrzygnięciu.

Podstawowym błędem Sądu Okręgowego, który spowodował, że przy wydaniu zaskarżonego wyroku doszło do naruszenia większości przepisów, na które wskazała skarżąca w zarzutach apelacji, polegało na pominięciu dokonania oceny znaczenie prawnego wydzielenia działki nr (...)decyzją podziałową z 24 października 2012 r., jak też skutków uzyskania przez nią, z dniem 15 listopada 2012 r., waloru ostateczności, w tym pominięcie zastosowania do niej normy

zawartej w art. 98 ust. 1 powołanej ustawy oraz skonfrontowania tej oceny ze skutecznością wypowiedzenia spornej opłaty z 7 grudnia 2012 r.

Dokonując oceny znaczenia wskazanych okoliczności, dostrzec należało, że przeznaczenie działki nr (...) pod urządzenie stanowiące część składową drogi publicznej w rozumieniu powołanych w apelacji przepisów ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych powodowało, że z momentem, w którym decyzja podziałowa z 24 października 2012 r. stała się ostateczna, czyli z dniem 15 listopada 2012 r., z mocy prawa, stosownie do art. 98 ust. 1 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wygasło użytkowanie ustanowione na rzecz powodowej spółdzielni w stosunku do działki nr (...), co zresztą zostało potwierdzone w powołanym piśmie Burmistrza D. M. z dnia 9 lutego 2016 r. w sposób jednoznaczny, również w zakresie braku podstawy do pobierania przez stronę pozwaną opłaty z tytułu jej użytkowania wieczystego oraz ze wskazaniem na konsekwencje prawne związane z jej pobieraniem. O tym zaś, że już od 2013 r. opłata z tego tytułu w zakresie działki nr (...) nie była pobierana przez stronę pozwaną od spółdzielni, świadczy zestawienie tabelowe, które zostało przedłożone podczas rozprawy apelacyjnej i dopuszczone przez Sąd Apelacyjny w celu ustalenia wskazanej okoliczności. Z tabeli tej również wynika, że w 2015 r. opłata nie była również pobierana od działki nr (...), która została wówczas połączona z działką nr (...) jako osobna nieruchomość, której założono oddzielną księgę wieczystą. Nawet więc w zakresie działki nr (...) za rok 2015 r. i następne zaskarżony wyrok nie mógł zostać uznany za poprawne rozstrzygnięcie. Nie mógł zostać tym samym utrzymany przy ocenie zasadności apelacji, która w całości zasługiwała na uwzględnienie.

Przy uwzględnieniu znaczenia prawnego omówionych okoliczności, nie sposób było uznać, że wypowiedzenie z 7 grudnia 2012 r. było skuteczne. Przy jego formułowaniu, pomimo tego, że pismo z tej daty również pochodziło od Prezydenta (...) W., tak samo jak decyzja podziałowa z 24 października 2012 r., jej wydanie zostało całkowicie pominięte. W treści tego wypowiedzenia nie została więc uwzględniona okoliczność podziału działki nr (...) na działkę nr (...). Nie chodziło przy tym o nadanie nowym działkom własnych numerów, jak przyjął Sąd Okręgowy, zupełnie pomijając znaczenie prawne tego podziału, przeznaczenie działki nr (...) oraz skutek, który wynikał z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który miał do niej zastosowanie. W treści wypowiedzenia z 7 grudnia 2012 r. również nie zostało to uwzględnione. W efekcie strona pozwana usiłowała dokonać wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), która tym numerem już nie była w tym czasie oznaczona, lecz przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości, której część od 15 listopada 2012 r. nie była objęta prawem jej użytkowania wieczystego. Z podaną datą doszło do jego wygaśnięcia. Posłużenie się przez stronę pozwaną operatem szacunkowym sporządzonym dla całej działki nr (...) było więc zupełnie bezskuteczne, i to niezależnie od oceny wartości tej działki, w tym pozostałej jej części, czyli działki nr (...), w zakresie której użytkowanie wieczyste trwało do jej połączenia z działką nr (...), od której pobierano opłatę od 2015 r., jak wynika z tabeli złożonej podczas rozprawy apelacyjnej. Podane argumenty uzasadniały uznanie, że a limine, ze względu na wadliwie określony przedmiot wypowiedzenia, bez ustalania wartości nieruchomości, pismo z dnia 7 grudnia 2012 r. nie mogło odnieść skutku prawnego, wynikającego z jego treści. Zachodziły więc pełne podstawy do ustalenia, w oparciu o art. 78 i n. powołanej ustawy, że wypowiedzenie z podanej daty, dotyczące nieistniejącej już wówczas działki nr (...), w stosunku do części której użytkowanie wieczyste wygasło w dniu 15 listopada 2012 r., było a limine bezskuteczne. W sytuacji, gdy Sąd Okręgowy pominął wskazane okoliczności i nie dostrzegł ich znaczenia prawnego, uwzględniając apelację powódki, Sąd Apelacyjny zmienił punkt pierwszy i drugi w całości oraz punkt trzeci w części zaskarżonego wyroku w podany sposób oraz poprzez ustalenie, że strona pozwana w całości ponosi koszty postępowania wyłożone przez powódkę przed Sądem Okręgowym. Z punktu trzeciego zaskarżonego wyroku pozostało więc tylko rozstrzygnięcie dotyczące pozostawienia referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie szczegółowego rozliczenia tych kosztów.

Uwzględnienie apelacji w całości uzasadniało ponadto obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego, które powódka poniosła w tej sprawie. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i przy zastosowaniu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Sąd Apelacyjny zasądził więc od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 7383 zł, na którą złożyła się opłata od apelacji oraz podstawowa stawka wynagrodzenia za udział zawodowego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym, właściwego dla rodzaju sprawy oraz podanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Marcin Strobel Edyta Jefimko