

Sygn. akt VI ACa 117/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Teresa Mróz (spr.)

SO del. Przemysław Feliga

Protokolant: prot. sąd. Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

rozpoznał sprawę z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 listopada 2017 r.,

sygn. akt XXV C 357/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta (...) W. 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI A Ca 117/18

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku z 5 września 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o ustalenie, że dokonane przez Prezydenta m.(...) W., pismem z 22 lipca 2013 r., wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...), ul. (...) w W., stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie ewidencyjnym (...), było niezasadne, a jeżeli nawet uzasadnione to w innej wysokości niż zaprezentowana w wypowiedzeniu.

Pozwany miasto (...) W. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2014 r. na kwotę po 222.859,22 zł rocznie, przy czym opłata od 1 stycznia 2014 r. wynosi 130.966,90 zł od 1 stycznia 2015 r. 176.913.06 zł, od 1 stycznia 2016 r. i przez lata następne kwotę ustaloną na wstępie, zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta (...) W. 16.662,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz

nakazał Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w W. wypłacenie miastu (...) W. 537,23 zł tytułem zwrotu niewykorzystanych zaliczek.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

Miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. (...), ul. (...) w W., na terenie dzielnicy W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 20.049 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą (...). Działka zabudowana jest czterema 11-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą budownictwu wielorodzinnemu w postaci utwardzonego dojścia i dojazdów do budynków, parkingów, podziemnych sieci technicznej i zieleni osiedlowej, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomość powyższa znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w wysokości 1319062/2556494 udziału oraz w pozostałym udziale na rzecz osób fizycznych.

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wynosiła 65.483,45 zł począwszy od 2000 r.

Pismem z 22 lipca 2013 r. Prezydent m.(...) W. dokonał wypowiedzenia powódce wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, oferując z dniem 1 stycznia 2014 r. nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu, wynoszącą 278.433,32 zł.

Powódka w dniu 5 września 2013 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu było nieuzasadnione, albo uzasadnione w mniejszej wysokości.

Orzeczeniem z 11 września 2014 r., w sprawie o sygn. KOX/76717/Po/13, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., przyjmując zaktualizowaną wartość gruntu położonego w W. przy ul. (...), tj. działki (...) z obrębu (...), na kwotę 53.364.926,00 zł, ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu, obowiązującą od 1 stycznia 2014 r., obciążającą Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. na 278.432,81 zł.

Użytkownik wieczysty pismem z 19 listopada 2014 r. wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO, wnosząc o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie jest bezskuteczne wobec obrazy przepisu art. 77 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz o ustalenie, że wartość działki nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. nie jest wyższa niż 48.819.315,00 zł.

Sąd, na podstawie opinii biegłego M. G., ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na 42.713.593,00 zł, przy przyjęciu wartości 2.130,46 zł/m².

Sąd Okręgowy wskazał, że pierwsza z opinii sporządzona przez biegłą K. D. nie mogła stanowić dowodu w sprawie wobec zgłaszanych przez pozwanego zastrzeżeń co do sposobu ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Dokonując oceny żądania powódki, Sąd Okręgowy podkreślił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej określona w opinii biegłej M. G. stanowi podstawę do dokonania rozliczeń w niniejszej sprawie. Zaznaczył, że udział powódki w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 1319062/2556494, w związku z czym, przy stawce procentowej 1% wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 222.859,22 zł.

Sąd powołując się na art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami podkreślił, że 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 (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które

powiększając opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Wprawdzie ustawodawca w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do pojęcia „ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste”, ale powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie tego przepisu ma wszelkie cechy powództwa o ukształtowanie treści stosunku prawnego, gdyż sąd przy rozstrzygnięciu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień i w sposób wiążący dla stron tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielanej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na podstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku prawnego, lecz do jego ukształtowania. Tym samym sąd z urzędu, pomimo braku stosownego wniosku, miał obowiązek ukształtować stosunek prawny łączący strony zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości gruntowej, wynosiła kwotę 65.483,45 zł, natomiast zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna wynieść kwotę 222.859,22 zł. Do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej doszło w 2013 r. W tym stanie rzeczy poczynając od 1 stycznia 2014 r. w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości: opłata roczna za 2014 rok wynosi kwotę 130.966,90 zł (65.483,45 zł x 2), opłata roczna za 2015 rok wynosi kwotę 176.913,06 zł, natomiast opłata roczna za 2016 rok i lata następne wynosi 222.859,22 zł.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka. Zaskarżając wyrok w części – w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punktach pierwszym i drugim orzeczenia zarzuciła Sądowi Okręgowemu błędne ustalenie faktyczne w przedmiocie przysługującego powodce udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości skutkującego wydaniem rozstrzygnięcia opierającego ustalenie opłaty rocznej na podstawie udziału przysługującego powodce na dzień 31 grudnia 2012 r., w sytuacji, gdy ustalenie stawki opłaty za 2014 r. winien zostać uwzględniony udział przysługujący powodce 31 grudnia 2013 r.

Ponadto powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie wskazując, że w chwili orzekania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie zachodzą przesłanki z powyższego przepisu, aktualizują się one dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku.

Powódka zarzuciła też sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia podając inny, aniżeli stanowiący podstawę ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste, udział powódki w prawie użytkowania wieczystego.

Zakresem zaskarżenia powódka objęła również rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania zarzucając w tym zakresie naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi od 1 stycznia 2014 r. 221.430,86 zł, ewentualnie o dokonanie prawidłowego wyliczenia wysokości opłaty rocznej na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem zmiany wysokości udziału przysługującego powodce w okresach objętych sentencją wyroku oraz odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu za pierwszą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 tej ustawy zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się

w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc bez względu na treść zawartych w sprzeciwie argumentów merytorycznych (por. wyrok SA w Warszawie z 12.10.2017 r., VI ACa 700/16, LEX nr 2423354), a sąd powszechny orzeka na nowo w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało kolegium. Skoro wniosek, o którym mowa, zastępuje wniesienie pozwu, należy oceniać jego treść stosownie do art. 321 k.p.c., z uwzględnieniem jednak dodatkowo wymogu wcześniejszego wyczerpania postępowania o charakterze administracyjnym.

W niniejszej sprawie spełniony został wymóg przeprowadzenia postępowania administracyjnego.

W dalszej kolejności natomiast podkreślić należy, że wypowiedzenie powódce wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonane zostało przez m. (...) W. w dniu 9 lipca 2013 r. Jednocześnie pozwany zaproponował powódce nową, mającą obowiązywać od stycznia 2014 r., wysokość opłaty. Powódka w reakcji na wypowiedzenie w dniu 5 września 2013 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej dokonane przez pozwanego w wypowiedzeniu jest nieuzasadnione, albo uzasadnione w mniejszej wysokości.

Mając na uwadze wyżej wskazane zasady określone w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ocenie sądu, do którego wpłynął sprzeciw, podlega zasadność wniosku skierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a zatem, czy dokonane przez pozwanego podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było zasadne i w jakim zakresie, uwzględniając stan istniejący w dacie wypowiedzenia, a więc 9 lipca 2013 r. Wówczas przysługujący powódce udział w prawie wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości wynosił 1333857/2556494 i ten właśnie udział stanowił podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej po zmianie wartości nieruchomości. Już tylko ubocznie należy wskazać, że we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, powódka nie kwestionowała przysługującego jej udziału w użytkowaniu wieczystym, bowiem na dzień dokonanego wypowiedzenia wskazany w nim udział był aktualny.

Wobec powyższego, mimo że Sąd Okręgowy jako podstawę ustalenia opłaty obowiązującej powódkę od dnia 1 stycznia 2014 r. wskazał udział wynoszący 1319062/2556494, to jednak pozostaje to bez wpływu na treść zapadłego w sprawie orzeczenia, bowiem w konsekwencji opłata ustalona została w sposób prawidłowy.

Nie jest zasadny, podnoszony w apelacji, zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut ten mógłby okazać się skuteczny jedynie w sytuacji, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia było skonstruowane na tyle wadliwie, że nie byłaby możliwa jego kontrola instancyjna. Sytuacja taka w przedmiotowej sprawie nie zachodzi. Ponadto sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, który będąc związany jedynie zakresem zaskarżenia określonym w apelacji, rozpoznaje sprawę na nowo, co oznacza, że sąd ten dokonuje własnych ustaleń faktycznych, jeżeli różnią się od poczynionych przez sąd pierwszej instancji oraz własnej oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego w kontekście zgłoszonego roszczenia.

Nie jest zasadny zarzut apelacji naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co prawda należy zgodzić się z apelującą, że wyrok ustalający opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na charakter kształtujący, niemniej jednak to właśnie taki charakter rozstrzygnięcia przemawia za określeniem w tym orzeczeniu obowiązku użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej i wysokości jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pogląd taki wyrażony został przez Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV CSK 430/12, z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V CSK 5/13, z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt II CSK 451/13 oraz w postanowieniu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt III CZ 29/13. Stanowisko to aprobowane jest również przez sądy powszechne, dla przykładu wskazać należy na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lutego 2018 r., sygn. akt VI A Ca 1190/16. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu tego wyroku podkreślił, że „wyrok w sprawie dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinien określać wysokość tej opłaty w kolejnych latach z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a u.g.n., o ile znajduje on zastosowanie w danej sprawie. Rozstrzygnięcie sądu ustalające

wysokość opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości ma charakter kształtujący, zatem powinno definitywnie określać wysokość opłaty nie dając pola do czynienia ustaleń odmiennych również właścicielowi gruntu”.

Nie ulega wątpliwości, co zresztą nie było przez powódkę kwestionowane, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w powyższy sposób.

Powódka w uzasadnieniu powyższego zarzutu przywołała wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., sygn. akt III CSK 62/12. Podkreślić należy, że jest to stanowisko odosobnione, nie podzielane w orzecznictwie. Dodatkowo wskazać należy, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku w sprawie II CSK 451/13 zaznaczył, że art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110) nakazuje stosować nawet w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem życie tej regulacji [(przed dniem 9 października 2011 r.), sprawa niniejsza została zainicjowana już po wyjściu w życie nowelizacji], dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zmieniony art. 77 u.g.n. wraz z dodanym do niego ust. 2a, określającym – w razie spełnienia przesłanki określonej w tym przepisie – wysokość opłaty obciążającej użytkownika wieczystego w kolejnych trzech latach od aktualizacji.

Odnosnie do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 102 k.p.c. wskazać należy, że w sprawie nie zachodzą przesłanki określone tym przepisem, a zatem nie doszło do jego naruszenia. W orzecznictwie prezentowany jest słuszny pogląd, że sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla własnego utrzymania, nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze okoliczności, które dopiero z trudną sytuacją ekonomiczną mogą stanowić podstawę zwolnienia. W ocenie sadu apelacyjnego taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie zachodzi. Sytuacja finansowa powódki i prowadzona przez nią działalność spółdzielcza nie uzasadnia zastosowania wobec niej art. 102 k.p.c. Podkreślenia również wymaga, że w orzecznictwie zaprezentowany został pogląd, zgodnie z którym stosowanie tego przepisu należy dopuścić w takich sytuacjach, gdy osiągnięcie skutku prawnego może nastąpić tylko w drodze orzeczenia sądu, choćby strony były całkowicie zgodne co do żądania (vide postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 11 września 1973 r., sygn. akt I CZ 122/73).

W przedmiotowej sprawie wolą powódki sprawa rozpoznawana była przez sąd, zatem powódka winna mieć również świadomość konieczności ponoszenia opłat sądowych.

Mając powyższe na uwadze, sąd apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. stosownie do jego wyniku.