

Sygnatura akt II Ca 412/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Łomnicka

Sędziowie: SO Katarzyna Serafin - Tabor

SR (del.) Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)2 W. K., W. (...) Spółki Jawnej z siedzibą w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 30 kwietnia 2013 roku, sygnatura akt I C 388/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w punkcie 1 słowa: „na dzień 1 stycznia 2012 r. na kwotę 23. 195, 67 zł. (dwadzieścia trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt pięć złotych 67/100)” zastępuje słowami: „na dzień 1 stycznia 2012 r. na kwotę 22 912, 75 zł (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset dwanaście złotych 75/100)” oraz słowa: „od 1 stycznia 2014 r. po 28.606, 03 zł (dwadzieścia osiem tysięcy sześćset sześć złotych 03/100)” zastępuje słowami: „od 1 stycznia 2014 r. po 28 040, 21 zł (dwadzieścia osiem tysięcy czterdzieści złotych 21/100)”;

- w punkcie 2 kwotę „2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych 00/100)” zastępuje kwotą 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych)”;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 czerwca 2014 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Wieliczce ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w S., oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...), księga wieczysta (...) części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), księga wieczysta (...) na dzień 1 stycznia 2011 r. na kwotę 17 785,30 zł, na dzień 1 stycznia 2012 r. i 1 stycznia 2013 r. na kwotę po 23 195,67 zł i od 1 stycznia 2014 po 28 606,03 zł rocznie (pkt 1), zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2), w pozostałym zakresie powództwo oddalając (pkt 3) i nakazał ściągnąć od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Wieliczce kwotę 1 763,45 zł tytułem zwrotu wydatków (pkt 4).

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem użytkowania wieczystego przez stronę powodową, na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła dla udziału 1/24 działki nr (...) - 284 zł, dla pozostałych działek kwotę 959 812 zł. Wartość poszczególnych działek wynikająca z pomnożenia ustalonej przez biegłego kwoty za m² tj. 81, 34 zł przez ilość metrów kwadratowych poszczególnych działek wynosi: 9 842,14 zł dla działki nr (...) oraz 949 969,86 zł dla działek nr (...).

Podstawą tych ustaleń była logiczna, pełna i zgodna z przepisami prawa opinia biegłego. Biegły za podstawę porównania przyjął transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, zawarte w okresach bezpośrednio poprzedzających dzień 1 stycznia 2011 r. czyli dzień, od którego nastąpić miała aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste. Przy doborze transakcji biegły analizował rynek gruntów o funkcji związanej z terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z obszaru miasta S.. Bazował na możliwie najpełniejszym zbiorze transakcji i analizował rynek gruntów, które stanowiły kompleks, korzystał też z bazy danych opartej na aktach notarialnych, przeanalizował również około 500 stron transakcji znajdujących się na płycie CD przedłożonej przez powoda i uwzględnił transakcje wszystkich podobnych nieruchomości. Biegły w sposób pełny, wyczerpujący i przekonujący odpowiedział na wszystkie zarzuty oraz pytania składane w trakcie rozpraw. Brak było podstaw do uwzględnienia transakcji zwartych po dniu 1 stycznia 2011 r., będą one mogły być przedmiotem badania przy ustalaniu opłaty za kolejne lata.

Uwzględniając przepisy art. 72 ust. 1 i art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa powinna płacić stronie pozwanej opłatę w wysokości 28 606,03 zł. Kwota ta jest sumą kwot: 98, 42 zł stanowiącą 1% ceny działki (...) i 28 507, 61 zł stanowiącą 3 % ceny działek (...) (3 % z 284 zł) oraz (...) i (...) (3 % z 949 969, 86 zł).

Ustalona suma 28 606, 03 zł przewyższa dwukrotność dotychczasowej opłaty, co oznacza, że zgodnie z ust. 2a art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty powinien zapłacić opłatę roczną za rok 2011 w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej czyli 17 785,30 zł. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty tj. stawka przewyższa dwukrotność dotychczasowej opłaty tj. 10 820,73 zł należało rozłożyć na dwie części po 5 410,37 zł, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Dlatego za rok 2012 i 2013 strona powodowa jest zobowiązana do zapłaty kwoty po 23 195,67 zł rocznie (17 785,30 zł plus 5 410,37 zł). Od 2014 r. strona powodowa jest zobowiązana do zapłaty pełnej opłaty czyli po 28 606,03 zł rocznie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 i 100 k.p.c. wskazując, że strona powoda postępowanie w zdecydowanej części przegrała.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w części dotyczącej oddalenia powództwa i zasądzonych kosztów, zarzucając naruszenie art. 233 k.p.c., art. 224 § 1 k.p.c. i art. 98 i 100 k.p.c. oraz błęd w ustaleniach faktycznych. Wniosła o zmianę wyroku poprzez ustalenie opłaty w „niezawyżonej” wysokości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Naruszeniem art. 233 k.p.c. było dokonanie dowolnej oceny opinii biegłego i niezasadne przyjęcie, że jest ona pełna, logiczna i wiarygodna. W tym zakresie strona powodowa podtrzymała zgłaszane uprzednio zarzuty i podała,

że nie zostały one dostatecznie wyjaśnione w opinii uzupełniającej. Biegły dokonał dowolnego doboru transakcji stanowiących przedmiot porównania, podważył wiarygodność Rejestru Cen i Wartości (...) prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w K., niezasadnie odmówił ujęcia przy wycenie nieruchomości transakcji wskazanych przez stronę powodową, zaniechał wskazania szczegółów transakcji, co uniemożliwiło ich weryfikację, przeznaczenie gruntów sprawdzał w internecie zamiast w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo.

Naruszenie art. 224 § 1 k.p.c. stanowiło zamknięcie rozprawy bez wszechstronnego zgromadzenia materiału dowodowego. Sąd pominął wniosek strony powodowej o sporządzenie nowej opinii opartej na analizie cen transakcyjnych za lata 2009 – 2012, której celem było ustalenie jak najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości w dniu 1 stycznia 2011 r. Opinia we wskazanym zakresie uwzględniałaby rzeczywiste ceny nieruchomości i okres załamania się cen po rozpoczęciu kryzysu w roku 2009, a oddalenie wniosku doprowadziło do zawyżenia wartości nieruchomości.

Naruszenie art. 98 i 100 k.p.c. polegało na uznaniu strony powodowej za wyłącznie przegrywającą i obciążenie jej całością kosztów postępowania pomimo częściowego uwzględnienia powództwa.

Błąd w ustaleniach faktycznych polegał na ustaleniu szacunkowej wartości nieruchomości w zawyżonej wysokości, co spowodowało ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w zawyżonej wysokości.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Wskazała, że zarzuty strony powodowej nie zostały poparte żadnymi wiarygodnymi argumentami i stanowią jedynie polemikę z ustaleniami biegłego. Dodała, że biegły uprzednio na rozprawie i pisemnie odniósł się do zarzutów strony powodowej, a sporządzona opinia znajduje potwierdzenie w operacie szacunkowym mgr inż. J. W..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja częściowo jest uzasadniona, aczkolwiek nie z powodu wskazanych w niej przyczyn.

Nie sposób bowiem podzielić zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. oraz dokonania błędnych ustaleń faktycznych, czego strona powodowa upatrywała w podzieleniu przez Sąd pierwszej instancji wywodów i wniosków opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości M. W.. Sporządzona przez biegłego M. W. opinia uwzględnia przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2014 roku, poz. 518) jak przepisy również Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Stosownie do art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (art. 152 ust. 2 ustawy), a wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy). Jak wynika z treści operatu biegły do oszacowania nieruchomości zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze, co wynika z art. 153 ust. 1 ustawy, polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Biegły do porównania przyjął ponad dwadzieścia nieruchomości podobnych, podczas, gdy zgodnie z § 4 ust. 4 cytowanego rozporządzenia przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania wystarczające jest przyjęcie kilkunastu nieruchomości. Brak

jest zatem podstaw do kwestionowania opinii z tego powodu, że biegły nie uwzględnił wszystkich transakcji, na które wskazywała strona powodowa. Rolą biegłego sporządzającego operat szacunkowy nie jest bowiem uwzględnienie wszystkich możliwych transakcji, jakie miały miejsce na rynku, ale przyjęcie miarodajnej próby reprezentatywnej (minimum kilkunastu nieruchomości) i dokonanie właściwej korekty w oparciu o odpowiednie wskaźniki. Na uwagę zasługuje jednak to, że biegły analizował transakcje dostarczone przez stronę powodową i spowodowało to nawet sporządzenie operatu uzupełniającego, gdzie oszacowana wartość jest niższa niż pierwotnie.

Jedną z zasad przy sporządzaniu operatu szacunkowego jest to, że źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (§ 5 ust. 1 rozporządzenia). Nie mógł zatem biegły uwzględnić wszystkich transakcji, w szczególności tych, gdzie ceny odbiegały w sposób rażący od cen przeciętnych. Trzeba mieć także na uwadze i to, że biegły przed dokonaniem wyboru określonej próby transakcji winien mieć możliwość ich przeanalizowania w kontekście tego, czy ich zawarcie nie nastąpiło w warunkach szczególnych (np. w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy), bo tego typu transakcje nie podlegają uwzględnieniu (§ 5 ust. 3 rozporządzenia). W świetle powyższego kwestionowanie opinii biegłego, która zawiera odpowiednią liczbę transakcji porównawczych dla nieruchomości podobnych, poddanych przez biegłego analizie, i wymaganie, by biegły uwzględnił wszystkie możliwe na rynku transakcje w oparciu o ich wykaz nie znajduje oparcia w przepisach prawa i jest nieuzasadnione. Dlatego też Sąd Okręgowy w całości podziela stanowisko Sądu Rejonowego, który opinię biegłego sądowego do spraw szacowania (...) uznał za miarodajną dla określenia wartości nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest strona powodowa.

Na marginesie dodać należy, że pomimo oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, która zawierałaby analizę wskazywanych przez stronę powodową cen nieruchomości, strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie złożyła stosownego zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c., czym utraciła prawo powoływania się na uchybienia dowodowe w postępowaniu przed pierwszą instancją (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 roku, I CSK 713/12, Lex nr 1391108).

Nie był również uzasadniony zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. poprzez obciążenie strony pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Zgodnie bowiem z brzmieniem tego przepisu w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swojego żądania. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku ta ostatnia okoliczność legła u podstaw rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W istocie bowiem strona pozwana jest przegraną w niniejszej sprawie.

Apelacja strony powodowej pomimo bezzasadności podniesionych w niej zarzutów skutkować musiała jednak częściową zmianą zaskarżonego wyroku. W piśmiennictwie i najnowszym orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, co ma ten skutek, że sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 roku, IV CSK 430/12, Lex nr 1318444). Wskazuje się przy tym, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty związanej z wykonywaniem prawa użytkownika wieczystego ma charakter jednostronnej czynności prawnej, stanowiącej rodzaj oferty dotyczącej zmiany wysokości opłaty. Jest to wypowiedzenie zmieniające konkretną umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w zakresie wysokości obowiązującej opłaty rocznej. Orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty należnej po dokonaniu wypowiedzenia zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 roku, III CZP 3/11, OSNC 2011/12/138)

Jeśli zatem wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowi rodzaj oferty dotyczącej jej zmiany, która podlega weryfikacji w toku postępowania, to niewątpliwie oferta ta nie pozostaje obojętna dla wysokości opłaty ustalonej przez sąd, w tym sensie, że stanowi ona maksymalną kwotę, do której takie ustalenie może nastąpić. W innym bowiem wypadku doszłoby do sytuacji, w której ustalona opłata za użytkowanie wieczyste byłaby wyższa niż ta wskazana w ofercie, na którą nie przystał użytkownik wieczysty, co w efekcie spowodowało rozpoznanie sprawy przez sąd. Oznaczałoby to, że użytkownik wieczysty nie przyjmując oferty zmiany wysokości opłaty i doprowadzając do rozpoznania sprawy przez sąd, znalazłby się w gorszej sytuacji, niż gdyby ofertę tę przyjął. Takiej sytuacji z oczywistych względów nie sposób zaakceptować, a właśnie taki jest skutek orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nastąpiło na kwotę 28 040, 21 zł (k.4), zaś wynikająca z wyroku Sądu Rejonowego opłata, którą na przyszłość (począwszy od 1 stycznia 2014 roku wedle tego wyroku) ma płacić strona powodowa wynosi 28 606, 03 zł, a zatem jest wyższa. Z tego względu kwotę tę należało obniżyć do wysokości 28 040, 21 zł wskazanej w wypowiedzeniu.

Kwota 28 606, 03 zł nie jest jedyną, która podlegała obniżeniu. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Rejonowy ustalając wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste uwzględnił uregulowanie zawarte w art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. Wyjaśniając znaczenie regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku, III CZP 110/12 (OSNC 2013, Nr 10, poz. 114) i wyroku z dnia 5 grudnia 2013 roku, V CSK 5/13 (Lex nr 1415130) wskazał, 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. Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u. g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem to tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Przyjętą metodę wyliczenia wysokości opłaty rocznej Sąd Najwyższy zilustrował przykładem, wyjaśniając w ten sposób sens niejednoznacznie rozumianej regulacji.

Przy uwzględnieniu tej wykładni opłata za 2011 rok wynosić winna 17 785, 30 zł (dwukrotność dotychczasowej stawki), za rok 2012 – 22 912, 75 zł (17 785, 30 zł + 5 127, 45 zł) i od 2013 roku – 28 040, 21 zł (22 912, 75 zł + 5 127, 46 zł). Zgodnie jednak z art. 384 k.p.c. Sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, chyba że strona przeciwna również wniosła apelację. Brak apelacji strony pozwanej uniemożliwił zmianę wyroku Sądu Rejonowego w powyższym zakresie. Zmiana ta mogła dotyczyć wyroku tylko w takim zakresie, w jakim nie doprowadziła ona do pogorszenia sytuacji strony powodowej. Z tego względu skoro w 2012 roku należna opłata winna wynieść 22 912, 75 zł, to kwotę 23 195, 67 zł należało zastąpić kwotą 22 912, 75 zł. Zakaz reformationis in peius uniemożliwił natomiast zmianę kwoty 23 195, 67 zł za 2013 rok na kwotę 28 040, 21 zł, jak również określenie, że kwota 28 040, 21 zł należna jest już począwszy od 2013 roku.

Biorąc powyższe pod rozwagę orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniając w powyższym zakresie zaskarżony wyrok i oddalając dalej idącą apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 zd. II k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uznając, stroną powodową za przegrywającą w przeważającej części, skoro tylko częściowo jej apelacja była okazała się uzasadniona. Na zasądzoną tytułem zwrotu kosztów kwotę 1200 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 1200 zł, liczone stosownie do § 6 pkt 5 w zw. z art. 13 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra

sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie i kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).