

Sygn. akt II Ca 1145/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusław Suter (spr.)
Sędziowie:	SSR del. Bożena Sztomber SSO Bogdan Łaszkiewicz
Protokolant:	sekr. Marcin Borowski

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Trio J. B., B.i P. (...) Spółka Jawna
w B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 18 września 2012 r. sygn. akt XI C 1124/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II i ustala, że wymieniona w punkcie I wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest płatna w 2010 roku w kwocie 23.980,80 (dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt 80/100) złotych, w 2011 roku w kwocie 27.832,13 (dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści dwa 13/100) złotych, zaś w roku 2012 i latach następnych w kwocie po 31.683,45 (trzydzieści jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt trzy 45/100) złotych;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą.

UZASADNIENIE

Powód Trio J. B., B. i P. (...) Spółka Jawna w B. wystąpił przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta B. z powództwem o ustalenie, że dokonana przez pozwanego aktualizacja opłaty rocznej za 2010 rok i lata następne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), w obrębie 7, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 6.287 m² na kwotę 49.230,93 złotych jest nieuzasadniona. Domagał się też zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta B. wnosił o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 18 września 2012 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), w obrębie 7, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgi wieczyste nr (...) wynosi 31.683,45 złotych za 2010 rok i lata następne (punkt I), ustalił, że wymieniona w punkcie I wyroku opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2010 rok jest płatna w 2010 roku w kwocie 23.980,80 złotych, natomiast w latach 2011 i 2012 w kwocie po 3.851,33 złotych powiększającej opłatę roczną za te dwa lata.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość położona w B. przy ulicy (...), w obrębie 7, składająca się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgi wieczyste nr (...) jest własnością pozwanego Skarbu Państwa, zaś powód Trio J. B., B. i P. (...) Spółka Jawna w B. jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości.

Pismem z dnia 13 grudnia 2009 roku pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wskazując, iż od 2010 roku i za lata następne oferuje przyjęcie opłaty w wysokości 49.230,93 złotych. Podstawą ustalenia nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. D., zgodnie z którym wartość działek o numerach geodezyjnych (...) na dzień 30 listopada 2009 roku wynosi 866.325 złotych, a działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) - 774.081 złotych, czyli łącznie 1.640.406 złotych.

W piśmie z dnia 14 stycznia 2010 roku powód wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), w obrębie 7, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) jest nieuzasadniona. Podnosił, że operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste został nieprawidłowo sporządzony.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzeczeniem z dnia 8 listopada 2011 roku ustaliło, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za rok 2010 i za lata następne wynosi 39.138,44 złotych. W uzasadnieniu Kolegium wskazało, że za podstawę określenia wartości nieruchomości przyjęło uśrednioną wartość wynikającą z dwóch opinii rzeczoznawców majątkowych przedłożonych przez strony postępowania.

W dniu 23 listopada 2011 roku powód złożył sprzeciw od orzeczenia Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 8 listopada 2011 roku, w którym wskazał, że nie zgadza się z wysokością opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ustaloną orzeczeniem Kolegium z dnia 8 listopada 2011 roku, jak i wskazaną w piśmie pozwanego z dnia 13 grudnia 2009 roku.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że zasady i tryb postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zostały uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w szczególności w jej art. 77-81 (Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Wskazał, że aktualizacji opłaty dokonuje się od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji i przy zastosowaniu odpowiedniej stawki procentowej. Powołując się na art. 78 ust. 3 tej ustawy podkreślił, że to pozwany powinien

wykazać zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i to w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd I instancji na wniosek pozwanego dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...), według którego wartość nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), w obrębie 7, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) na dzień 13 grudnia 2009 roku wynosi 1.056.115 złotych. W zarzutach do tej opinii powód podnosił, że biegły analizując transakcje pomocnicze niesłusznie oparł się na transakcji nr 13, albowiem nie miała ona charakteru rynkowego, nadto biegły źle zastosował współczynnik k ze względu na wady nieruchomości oraz niewłaściwie przypisał działkom oznaczonym numerami geodezyjnymi (...) różną gradację cech uzbrojenia. W pisemnych wyjaśnieniach biegły wskazał, że transakcja nr 13 ma charakter rynkowy, a obie działki były badane pod kątem istniejącego uzbrojenia, a nie możliwości przyłącza. Zaznaczył, że wady nieruchomości zostały uwzględnione na poziomie współczynnika k – 0,9 i jest to maksymalnie zmniejszona wartość nieruchomości. Powód nadal podnosił, że transakcja nr 13 nie miała charakteru rynkowego i domagał się dopuszczenia dowodu z aktu notarialnego nr (...) dotyczącego transakcji nr 13 na okoliczność wykazania braku charakteru rynkowego transakcji tej nieruchomości i konieczności wykluczenia jej ze zbioru transakcji pomocniczych. W opinii uzupełniającej biegły sądowy M. S., po odrzuceniu transakcji nr 13, ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 13 grudnia 2009 roku na kwotę 1.065.376 złotych. W zarzutach do opinii uzupełniającej powód wnosił o ustosunkowanie się biegłego do kwestii, dlaczego w opinii podstawowej działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) zakwalifikował do średnich, a działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) do małych, a w opinii uzupełniającej wszystkie te działki zakwalifikował jako średnie. Na rozprawie w dniu 6 września 2012 roku biegły w całości podtrzymał opinię podstawową i uzupełniającą. Wskazał, że rozbieżności pomiędzy obu opiniami wahają się o kilka procent i skoro nie różnią się o 10 %, to są one dopuszczalne. Ich różnica wynika z odrzucenia transakcji nr 13, lecz mimo odrzucenia tej transakcji biegły i tak opowiadał się za wyceną zawartą w opinii podstawowej

Podzielając ustalenia biegłego sądowego M. S. i mając na uwadze, że strony ostatecznie wniosły o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w oparciu o opinię podstawową biegłego, Sąd Rejonowy przyjął, że wartość nieruchomości wynosi 1.056.115 złotych. W konsekwencji uznał, że istnieje potrzeba aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i ustalił, że wysokość tej opłaty wynosi 31.383,45 złotych za 2010 roku i lata następne.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, 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 (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.

Powódka wnosząc o rozłożenie opłaty rocznej stosownie do tego przepisu wskazywała, że w roku 2010 roku opłata roczna wynosić powinna 23.980,80 złotych, która to kwota stanowi dwukrotność dotychczasowej opłaty, która przed wypowiedzeniem wynosiła 11.990,40 złotych ($11.990,40 \text{ złotych} \times 2 = 23.980,80 \text{ złotych}$). Natomiast w latach 2011 i 2012 powinna wynosić połowę kwoty ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty i powiększać opłatę za rok 2010 ($31.683,45 \text{ złotych} - 23.980,80 \text{ złotych} = 7.702,65 \text{ złotych} : 2 = 3.851,33 \text{ złotych}$), czyli opłata roczna za 2011 rok i 2012 rok, to suma połowy różnicy między opłatą w zaktualizowanej wysokości a opłatą za 2010 rok i opłaty za 2010 rok. Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek powódki i ustalił, iż opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania wynosząca 31.683,45 złotych za rok 2010 płatna jest za rok 2010 w kwocie 23.980,80 złotych, zaś w latach 2011 i 2012 płatna jest w kwocie po 3.851,33 złotych powiększającej opłatę roczną za te dwa lata.

Powyższy wyrok w części, tj. w punkcie II dotyczącym płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za 2011 rok i 2012 rok zaskarżył apelacją powód zarzucając:

1) wewnętrzną sprzeczność między punktem I sentencji wyroku dotyczącym płatności opłaty rocznej za 2011 rok i 2012 rok, a uzasadnieniem, albowiem sentencja wyroku w zaskarżonym zakresie nie odpowiada temu, na co wskazano w motywach wyroku i pozostaje w oczywistej sprzeczności z uzasadnieniem,

2) art. 77 ust. 2a zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną interpretację i niewłaściwe przyjęcie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości należna od powoda, płatna w latach 2011 i 2012 jest w kwocie 3.851,33 złotych powiększającej opłatę roczną za te dwa lata, w sytuacji gdy poprawna interpretacja tego przepisu winna prowadzić do ustalenia, że opłata roczna płatna jest w latach 2011 i 2012 w kwocie 3.851,33 złotych powiększającej opłatę roczną płatną w 2010 roku, tj. powiększającej opłatę (odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty) w wysokości 23.980,80 złotych – czyli ostatecznie po 27.832,13 złotych.

Domagał się zmiany wyroku w zaskarżonym zakresie i ustalenie płatności opłaty rocznej za 2011 rok w wysokości 27.832,13 złotych i płatności opłaty rocznej za 2012 rok w wysokości 27.832,13 złotych, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Wobec okoliczności bezspornych co do wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), w obrębie 7, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) za 2010 rok i lata następne istota niniejszej sprawy na obecnym etapie postępowania sprowadzała się do tego, w jakiej wysokości powód winien wnieść opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego do trzeciego roku po aktualizacji.

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.) stanowi, 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 (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.

Dyspozycja zdania drugiego i trzeciego powołanego przepisu jest rzeczywiście niejasna i może budzić wątpliwości. Przepis ten można rozumieć w ten sposób, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany wpłacić tytułem opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w pierwszym roku od aktualizacji (de facto będącym rokiem aktualizacji) kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją, w drugim roku od aktualizacji kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją powiększoną o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim roku od aktualizacji kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją powiększoną o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej i dopiero w czwartym roku od aktualizacji pełną zaktualizowaną kwotę. Przepis ten można też rozumieć w ten sposób, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany wpłacić tytułem opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w pierwszym roku od aktualizacji (de facto będącym rokiem aktualizacji) kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją, w drugim roku od aktualizacji pełną zaktualizowaną kwotę powiększoną o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim roku od aktualizacji pełną zaktualizowaną kwotę powiększoną o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej i dopiero w czwartym roku od aktualizacji pełną zaktualizowaną kwotę. Wreszcie można też interpretować ten przepis w taki sposób, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany wpłacić tytułem opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w pierwszym roku od aktualizacji (de facto będącym rokiem aktualizacji) kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją, w drugim roku od aktualizacji kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją powiększoną o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, a w trzecim roku

od aktualizacji kwotę odpowiadającą opłacie za drugi rok powiększoną o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej. To ostatnie stanowisko znalazło potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie III CZP 110/12 (Biul.SN 2013/2/11-12, w której wskazano, 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 (art. 77 ust. 2a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.). Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne stanowisko Sądu Najwyższego. Wskazać tylko należy, że Sąd Okręgowy już wcześniej prezentował pogląd przyjęty przez Sąd Najwyższy.

Nie można odmówić słuszności pozwanemu, że zaskarżony wyrok można różnie interpretować. W sentencji tego orzeczenia powtórzono bowiem zapis ustawowy. Należy jednak podkreślić, że prawomocnym postanowieniem z dnia 19 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku dokonał wykładni wyroku tego Sądu z dnia 18 września 2012 roku poprzez wyjaśnienie, że powiększeniu o kwotę 3.851,33 złotych podlega opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości określona w punkcie I wyroku na kwotę 31.683,45 złotych, wobec czego wysokość opłat rocznych za lata 2011 i 2012 wynosi po 35.534,78 złotych każda z nich. W świetle tego postanowienia nie budzi wątpliwości, że Sąd I instancji błędnie określił, w jakiej wysokości powód winien wnieść opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości do trzeciego roku po aktualizacji.

Dlatego na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono reformatoryjnie zmieniając punkt II zaskarżonego wyroku i ustalając, że wymieniona w punkcie I tego wyroku opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest płatna w 2010 roku w kwocie 23.980,80 złotych, w 2011 roku w kwocie 27.832,13 złotych, zaś w roku 2012 i latach następnych w kwocie po 31.683,45 złotych (punkt I sentencji).

Apelację w pozostałej części, w której skarżący domagał się ustalenia, że wymieniona w punkcie II zaskarżonego wyroku opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest płatna w 2011 roku i w 2012 roku w kwocie po 27.832,13 złotych, zaś dopiero w roku 2013 i latach następnych w kwocie po 31.683,45 złotych, oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

Stosowanie do art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. zniesiono wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą, z uwagi na to, że powód w około 50% wygrał proces w drugiej instancji.