

Sygn. akt I ACa 1084/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2017r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Ewa Giezek (spr)
Sędziowie:	SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SO del. Rafał Szurka
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko Gminie M. (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 19 listopada 2014r., sygn. akt I C 1467/12

I/ zmienia zaskarżony wyrok:

1/ w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m⁽²⁾, położonych w G. przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...), dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta G. z dnia 8 czerwca 2010 r. nr (...).(…).(…) jest nieuzasadniona;

2/ w punkcie (...) (trzecim) w ten sposób, że uchyla zawarte w nim rozstrzygnięcie;

3/ w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że zasądza od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 12.162 (dwanaście tysięcy sto sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

(...)/ zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 17.877 (siedemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego;

IV/ zasądza od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.722,46 (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia dwa 46/100) złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m⁽²⁾, położonych w G. przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...), której jest użytkownikiem wieczystym, dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta G. z dnia 8 czerwca 2010 r. nr (...).(…) (...), zawierającym ofertę nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 141.625,40 zł - jest uzasadniona w innej, dotychczasowej wysokości.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętych pozwem jest zasadna w wysokości 141.625,40 zł.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 listopada 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku:

I. ustalił, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w G. przy ulicach: J. P., C., J. T., J. I. K. 1 G., L. K. K. M., J. B. oznaczonych na KM (...) obręb W. jako działki nr (...) objętych księgą wieczystą (...) wynosi:

- za rok 2011- kwotę 21.478,80 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem złotych 80/100),
- za rok 2012 -kwotę 64.904,57 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset cztery złote 75/100)

-począwszy od stycznia 2013 roku - kwotę 108.330,34 zł (sto osiem tysięcy trzysta trzydzieści złotych 34/100);

II. Oddalił powództwo w pozostałej części,

III. Kosztami postępowania obciążył Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. w 75% ,a Gminę M. (...) w 25%,

IV. Zasądził od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej Gminy M. (...) kwotę 2.617,75zł zł (dwa tysiące sześćset siedemnaście złotych 75/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego:

Pozwana Gmina M. (...) jest właścicielem nieruchomości położonej w G. składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m , położonych w G. przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższych działek gruntu. Przedmiotowe działki sąsiadują ze sobą. Stanowią grunty zajęte pod tereny komunikacyjno - rekreacyjne i zagospodarowane na jezdnie, chodniki, schody, tereny zielone i rekreacyjne na Osiedlu (...) (...) - (...) oraz niezagospodarowane skarpy (działka nr (...)). Przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego G. nieruchomość jest położona w strefie miejskiej - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. To przeznaczenie jest tożsame z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W dniu 8 czerwca 2010 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (10.739,40 zł) z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., składającej się z działek nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², dla których Sąd

Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu ustalona została od dnia 1 stycznia 2011 r. na kwotę 141.625,40 zł. Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, w którym przyjęto, że wartość przedmiotowej nieruchomości uległa zmianie i wynosi 14.162.540 zł. Nowa wysokość opłaty stanowiła 1 % wartości gruntu.

Od powyższej decyzji Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. w piśmie z dnia 23.07.2010 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w orzeczeniu z dnia 16 lipca 2012 r. sygn. akt (...) orzekło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nr (...), (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m⁽²⁾, położonych w G., dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

Od powyższego orzeczenia Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła sprzeciw, domagając się ustalenia, że wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej działki jest uzasadniona w innej wysokości.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Prezydent Miasta G. dokonał wypowiedzeń dotychczasowej opłaty co do wszystkich działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...), a wartość rynkową części nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) według cen na czerwiec 2010 r. ustalił opierając to ustalenie w całości na opinii biegłej I. O. (1), na kwotę 10.833.034 zł.

Sąd Okręgowy ocenił, że opinia tej biegłej została wykonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27.11.2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230 poz. 1924), jak również przy zastosowaniu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych (...) Federacji Stowarzyszeń (...), a także z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., nr 201, poz. 651 ze zm.).

W konsekwencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. oddalił wnioski dowodowe powoda dotyczące dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego oraz (...) Towarzystwa (...).

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Gmina była uprawniona do aktualizacji wysokości opłaty na podstawie art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 ze zm.) Zważył, że szczegółowe regulacje dotyczące ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego o charakterze bezwzględnie obowiązującym znajdują się w art. 71-81 u.g.n. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). W konsekwencji aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania może mieć miejsce z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jak również z uwagi na zmianę wartości nieruchomości.

Taka sytuacja w ocenie Sądu pierwszej instancji miała miejsce w przedmiotowej sprawie.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że w zakresie postępowania przed sądem powszechnym zastosowanie ma ogólna reguła rozkładu ciężaru dowodu, wynikająca z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Za przyjęciem, że to na powodzie spoczywa ciężar dowodu w sprawie przemawia w pierwszym rzędzie sformułowanie żądania pozwu oraz fakt, że to użytkownik wieczysty po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia SKO staje się powodem w sprawie, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości. Strona powodowa wykazała w niniejszym postępowaniu, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości, niż wskazał to pozwany. Podstawą przyjętych ustaleń była opinia biegłej sądowej do spraw (...), z której wynikało, iż wartość rynkowa przedmiotowych działek na chwilę wypowiedzenia wynosiła 10.833.034zł. Była to zatem wartość niższa niż wskazana przez pozwanego w spornym wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, gdzie określono ją na 14.162.540 zł.

Wprawdzie wypowiedzenie z dnia 8 czerwca 2010 r. dokonane przez Prezydenta Miasta G. obejmowało jedynie część działek, które wchodziły w skład całej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW (...) jednak nie prowadziło to do ustalenia nieważności, czy nieskuteczności dokonanego wypowiedzenia. Sąd Okręgowy podzielił

wyrażony w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., (...) CZP 24/13, Lex nr 1316041), jednakże pozwana dokonała wypowiedzenia co do wszystkich działek wchodzących w skład spornej nieruchomości, aczkolwiek nie na podstawie jednego wypowiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego, przyjęty przez pozwanego sposób wypowiedzenia opłaty rocznej kilkudziesięcioma wypowiedzeniami (choć nieprawidłowy), nie ma wpływu na ich ważność. Poszczególne działki wchodzące w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) nie zostały potraktowane wybiórczo przy dokonaniu wypowiedzenia. Ponadto sposób wypowiedzenia nie wpływa na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Tym samym zdaniem Sądu Okręgowego spełniony został wymóg aktualizacji opłaty całej nieruchomości.

Zgodnie art. 77 ust. 2a u.g.n., mającym stosownie w sprawie, 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. W ocenie Sądu Okręgowego zachodziły podstawy do zastosowania powyższego przepisu, albowiem zaktualizowana przez pozwanego opłata przewyższała parokrotnie dotychczas obowiązującą stawkę.

Odwolując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego Sąd pierwszej instancji 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 (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy na mocy art. 238 k.c., w zw. z art. 71, art. 77, art. 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku, przy przyjęciu wartości całej nieruchomości na kwotę 10.833.034 zł i wysokości stawki procentowej równej 1%, płatnej za rok pierwszy (2011) w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. w kwocie 21.478,80 zł (10.739,40 zł x 2), za drugi rok 2012 r. w kwocie 64.904,57 zł (stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki), opłata roczna w trzecim roku (2013 r.) od aktualizacji jest równa kwocie 108.330,34 zł, wynikającej z aktualizacji (suma opłaty w drugim roku i połowa nadwyżki). W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie drugim wyroku na podstawie wskazanych przepisów a contrario.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. Mając na uwadze wynik niniejszego procesu oraz to, że powód przegrał proces w 75 %, zaś pozwany w 25 % kosztami postępowania w punkcie III obciążył Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. w 75 %, a Gminę M. (...) w 25 %.

Uwzględniając koszty poniesione przez strony w niniejszej sprawie w łącznej wysokości 11.267,46 zł, powód winien je uiścić w 75 % (75 % x 11.267,46 zł = 8.450,60 zł), zaś pozwany w 25 %, tj. w wysokości 2.816,86 zł. Skoro powód poniósł koszty w wysokości 8.545 zł (2.000 zaliczki na poczet opinii biegłych i opłata od pozwu 6.545 zł), to do zwrotu na jego rzecz pozostała suma 95 zł. Pozwany zaś poniósł koszty na poczet opinii biegłego w wysokości 1.000 zł, zatem powinien być ponieść koszty w wysokości 1.816,86 zł (2.816,86 zł - 1.000 zł). Uwzględniając zatem, że powód obciążony był zapłatą na rzecz pozwanej 75 % kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 zł (2.712,75 zł), których wysokość ustalona została w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490), w kolejnym punkcie wyroku Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.617,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, stanowiącą różnicę między należnymi na rzecz pozwanego kosztami zastępstwa i nadwyżką wydatków w kwocie 95 zł.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodła powodowa Spółdzielnia, zaskarżając wyrok w całości.

Zarzuciła:

1/ naruszenie prawa materialnego:

a) art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 4, art. 77 ust. 1, art. 78 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 46 k.c., art. 58§ 1 k.c. i art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz w związku z art. 189 k.p.c. poprzez ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla części nieruchomości gruntowej (dziewięciu działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości składającej się z ponad stu działek ewidencyjnych, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)) w wysokości wyższej od dotychczasowej, pomimo przyjęcia przez Sąd, że Gmina nieprawidłowo dokonała wypowiedzenia dotychczasowej opłaty,

b) art. 77 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.o.g.n.) w związku z art. 189 k.p.c. poprzez ustalenie, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...) wynosi: za rok 2011 kwotę 21.478,80 zł, za rok 2012 kwotę 64.904,57 zł i począwszy od stycznia 2013r. kwotę 108,33,34 zł, zamiast ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty zostało dokonane nieskutecznie i w konsekwencji obowiązuje opłata roczna w wysokości dotychczasowej,

c) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U nr 207 z 2004 poz. 2109) poprzez jego niezastosowanie, a oparcie się przez Sąd przy rozstrzyganiu sprawy na nieobowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27.11.2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U nr 230 poz.1924), uchylonym z dniem 22 września 2004r.

2/ naruszenie prawa procesowego:

a) art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 278§1 k.p.c. i art. 217§3 k.p.c., a także art. 154 ust. 1 i 157 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. (1) wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie za wiarygodną i ustalenie na jej podstawie wartości przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przy jednoczesnym przyjęciu przez Sąd, że wnioski dowodowe o sporządzenie opinii uzupełniającej oraz skierowanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. do (...) Stowarzyszenia (...) winny zostać oddalone z uwagi na to, że okoliczności sporne będące przedmiotem opinii zostały już dostatecznie wyjaśnione,

b) art. 321 §1 k.p.c. poprzez ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do działek nr (...) ponad kwotę opłaty ustalonej przez właściciela dla powyższych działek w wypowiedzeniu opłaty z dnia 8 czerwca 2010r., podczas gdy pozwany wnosił o ustalenie opłaty w kwocie zgodnej w wypowiedzeniem,

c) art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. poprzez błędne wyliczenie w pkt. IV kosztów procesu podlegających rozliczeniu pomiędzy stronami przy przyjęciu, że powód przebrał proces w 75%, zaś pozwany w 25%,

d) art. 102 k.p.c. w zw. z art. 328§2 k.p.c. poprzez nieodstąpienie przez Sąd od obciążania strony powodowej kosztami pomimo, że w sprawie zaistniały szczególnie uzasadnione okoliczności uzasadniające takie rozstrzygnięcie, przy jednoczesnym braku wyjaśnienia przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania przedmiotowego przepisu, pomimo wniosku w tym zakresie, co uniemożliwia weryfikację prawidłowości dokonanych przez Sąd ustaleń i kontrolę instancyjną orzeczenia w tym zakresie,

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...) zostało dokonane nieskutecznie, a w konsekwencji obowiązuje opłata w wysokości dotychczasowej, a także o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa,

2. zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych,

W przypadku uznania braku podstaw do zmiany wyroku w zakresie punktu I i II wniósł o zmianę punktu III i IV wyroku poprzez odstąpienie od obciążania strony powodowej kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego na podstawie art. 102 k.p.c., oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie odstąpienie od obciążania strony powodowej kosztami postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę wyroku w punkcie IV poprzez rozstrzygnięcie o kosztach procesu w sposób następujący:

-zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.636,25 zł z tytułu zwrotu części opłaty od pozwu,

-nakazanie ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku 180,62 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów opinii biegłego,

-nakazanie ściągnięcia od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku 1.541,85 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów opinii,

-zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego 1.808,50 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. powódka zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku dowodowego powoda o skierowanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. (1) do (...) Stowarzyszenia (...) oraz o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej, jako naruszające art. 278 k.p.c., art. 286 k.p.c. oraz art. 309 k.p.c. w związku z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego

Wniosła nadto o dopuszczenie dowodów z opinii uzupełniającej w zakresie określonym na rozprawie w dniu 5.11.2014r. (przedstawienie przez biegłą materiałów źródłowych stanowiących podstawę ustalenia wagi cechy „sposób zagospodarowania terenu”, dokonania korekty przyjętej wagi cechy „położenie” oraz w zakresie podania charakterystyk nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej oraz dokonanie korekty wyceny) oraz z dokumentu w postaci pisma procesowego pozwanego z dnia 2.12.2013r. złożonego w sprawie prowadzonej przez Sądem Rejonowym w Gdyni sygn. akt I C 602/13 na okoliczność, że wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty w stosunku do poszczególnych działek ewidencyjnych objętych księgą wieczystą (...) pozwany działał z zamiarem wypowiedzenia opłaty dla części nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015r. w sprawie I ACa 108/15 Sąd Apelacyjny w Gdańsku sprostował zaskarżony wyrok w ten sposób, że do nazwy powoda K. w każdym przypadku dodał cudzysłów, oznaczając ją (...), zmienił zaskarżony wyrok w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 172,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił apelację w pozostałej części oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na skutek skargi kasacyjnej powódki Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 7 września 2016r. w sprawie IV CSK 731/15 uchylił ww. wyrok Sądu Apelacyjnego w punktach od drugiego do czwartego i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, że trafny okazał się zarzut w części, w jakiej strona powodowa kwestionuje przyjętą przez biegłą sądową metodę wyceny przedmiotu postępowania co do wartości nieruchomości gruntowej.

Określając wartość objętej wypowiedzeniem części nieruchomości dokonano zsumowania wartości rynkowej dziewięciu działek ewidencyjnych, przy czym każda z tych działek była odrębnie szacowana. Błąd ten miał wpływ na prawidłowość zastosowania prawa materialnego, bowiem aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odnosi się do nieruchomości gruntowej, a nie do poszczególnych działek gruntowych.

W konsekwencji Sądy określiły wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od działek gruntowych, a nie od części nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych.

Sąd drugiej instancji przyjąwszy, iż oceniane w tej sprawie wypowiedzenie odnosi się do dziewięciu działek ewidencyjnych stanowiących część z większej liczby działek ewidencyjnych objętych jedną księgą wieczystą, powinien był potraktować te dziewięć działek oraz ich obszar jako całość, tym bardziej że jak wynika z ustaleń faktycznych, działki te graniczą ze sobą. W związku z zastosowaną metodą wyceny, należało więc brać do porównania nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n., tj. porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Chodziło więc o nieruchomości zbliżone m.in. obszarowo do łącznej powierzchni dziewięciu działek ewidencyjnych. Biegła sądowa podkreślała, że na wartość nieruchomości ma wpływ m.in. powierzchnia, konfiguracja lub kształt. Przyjęty przez biegłą sposób wyceny poszczególnych działek ewidencyjnych, a nie całego kompleksu objętego spornym oświadczeniem o wypowiedzeniu, doprowadził do różnych cen 1m² każdej z tych działek ewidencyjnych.

Nadto sąd nie dokonał merytorycznej weryfikacji zastosowanych przez stronę pozwaną kryteriów, w oparciu o które nastąpiło wyodrębnienie kompleksu dziewięciu działek ewidencyjnych i złożenie odrębnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W szczególności nie zostało wyjaśnione, czy istotnie ta część nieruchomości gruntowej wartościowo ze względu na położenie, zagospodarowanie i pełnione funkcje cechuje się odrębnością w stosunku do innych części nieruchomości gruntowej, ujętych w pozostałych oświadczeniach o wypowiedzeniu, która to odrębność w dodatku implikuje różną wartość rynkową.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 marca 2017r. (k. 784-785, e-protokół k. 786) pełnomocnik powódki cofnął wniosek dowodowy o skierowanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. (1) do (...) Stowarzyszenia (...) oraz o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej, co czyniło zbędnym odnoszenie się do kwestii zaskarżenia postanowienia Sądu Okręgowego oddalającego tożsame wnioski w trybie art. 380 k.p.c. jak również rozważanie zarzutu apelacji naruszenia prawa procesowego - art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 278§1 k.p.c. i art. 217§3 k.p.c., a także art. 154 ust. 1 i 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez oddalenie tych wniosków dowodowych.

Po wtóre Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy pozwanej Gminy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) jako całości i ustalenia wartości tych działek które zostały objęte niniejszym postępowaniem, uznając, że wobec ustaleń dokonanych na podstawie wysłuchania biegłej I. O. (1) do sporządzonych opinii przeprowadzenie tego dowodu było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, które w tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, za wyjątkiem poniższego ustalenia, działki objęte wypowiedzeniem stanowią:

1. (...) - zurbanizowane tereny niezabudowane
2. (...) zurbanizowane tereny niezabudowane
3. (...) - nieużytki
4. (...) - brak w opinii (k. 333) przeznaczenia działki, wg. rejestru gruntów tereny mieszkaniowe
5. (...) - drogi
6. (...) - zurbanizowane tereny niezabudowane
7. (...) - zurbanizowane tereny niezabudowane
8. (...) - zurbanizowane tereny niezabudowane
9. (...) - zurbanizowane tereny niezabudowane

Według treści opinii (k. 338) działki są położone przy ośmiu ulicach, sąsiadują ze sobą, są zajęte po tereny komunikacyjno - rekreacyjne, zagospodarowane na jezdnie, chodniki, schody, tereny zielone i rekreacyjne oraz w części niezagospodarowane skarpy.

Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie wysłuchania biegłej okoliczność w istocie niesporną między stronami, że te działki nie graniczą ze sobą, są posadowione na całej powierzchni osiedla mieszkaniowego i są odwzorowane na 4 mapach ewidencyjnych.

Nie było podstawy dla zgrupowania wszystkich działek jako jednej działki podlegającej wycenie, o powierzchni przekraczającej 5 hektarów. Nie ma wspólnego kryterium dla ich wyodrębnienia. Niemożliwa jest wycena kompleksu dziewięciu działek objętych jednym wypowiedzeniem jako całości, bowiem zastosowane zgrupowanie działek jako całości nie będzie odwzorowywało rynku, nie będzie stanowiło wartości rynkowej. Aby ocenić wartość rynkową należy ocenić szereg różnych cech, zatem należy podejść do ustalenia ich wartości odrębnie. Wycena nie podlega na przyjęciu jednej cechy, ale ich szeregu, a skoro pozostałe kryteria różnią się między sobą, to wyklucza ich łączną wycenę. Istotne znaczenie ma ukształtowanie poszczególnych nieruchomości np. skarpa, teren płaski, powierzchnia. Po jednej działce przebiega ciepłociąg który wpływa na wartość, co jest dalszą przyczyną niemożności przyjęcia kształtu kompleksu tych działek. Nie można nawet przyjąć, że działki te stanowią kompleks, skoro nie sąsiadują ze sobą, zatem tych dziewięciu działek nabywca nie mógłby wykorzystać jako całości. Ich rozdzielenie ma wpływ na cenę.

Nawet gdyby przyjąć za kryterium wyodrębnienia przedmiotowych działek ich funkcjonalne przeznaczenie przyjęte w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego G. tzn. budownictwo mieszkaniowe z usługami, to teoretycznie taka możliwość istnieje, aczkolwiek istnieją wówczas poważne wątpliwości czy taka wycena odpowiadałaby cenie rynkowej. Dokonanie wyceny całej nieruchomości przy zastosowaniu jednego kryterium - kryterium powierzchni (24 hektary będące w posiadaniu wieczystym powodowej Spółdzielni) też jest niemożliwe, ponieważ nie ma na rynku trójmiejskim podobnych transakcji sprzedaży. W obrocie transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości wielohektarowych, ale zabudowanych. Tym samym niemożliwe jest szacowanie nieruchomości metodą porównawczą. Ustalenie wartości metodą odtworzeniową nie ma zastosowania, ponieważ metoda ta dotyczy kubatury, z którą w okolicznościach sprawy nie występuje.

Sposób szacowania poszczególnych nieruchomości partiami miał wpływ na ustalenie wartości całej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni (dowód: wysłuchanie biegłej I. O. (1) na okoliczność wydanych opinii na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 marca 2017r. k. 784-785, e-protokół k. 786).

Sąd Apelacyjny ocenił ustne wyjaśnienia biegłej jako fachowe, zgodne z zasadami logiki, jasne i stanowcze w zakresie wyrażonych wniosków i jako takie uczynił podstawą ustaleń faktycznych.

Sąd Apelacyjny ustalił również, że odnośnie nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w Gdyni, lecz innych działek, co do których pozwana Gmina wypowiedziała opłatę od użytkowania wieczystego zapadły prawomocne wyroki, którymi ustalono, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z kilku działek ewidencyjnych szczegółowo określonych w wyrokach dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta G. z dnia 9 czerwca 2010 roku nr (...).(…). (...) jest nieuzasadniona w sprawach I ACa 960/14 Sądu Apelacyjnego w Gdańsku i (...) Ca 215/16 Sądu Okręgowego w Gdańsku (okoliczności znane Sądowi z urzędu, na co zwrócono uwagę stronom na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 stycznia 2017r. - k. 770v, odpis wyroku k. 779).

Mając zatem na uwadze przytoczoną powyżej ocenę prawną Sądu Najwyższego przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd odwoławczy dokonał merytorycznej weryfikacji zastosowanych przez pozwaną kryteriów w oparciu o które nastąpiło wyodrębnienie kompleksu dziewięciu działek ewidencyjnych i złożenie odrębnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dokonane powyżej ustalenia faktyczne skutkują oceną, że nie zostały zastosowane jasne kryteria, pozwalające na wyodrębnienie kompleksu dziewięciu działek objętych wypowiedzeniem. Różne jest bowiem położenie działek, nie sąsiadujących ze sobą, zatem odpada możliwość uznania je za kompleks w znaczeniu terytorialnym. Różne jest ukształtowanie poszczególnych działek i ich przeznaczenie (tereny komunikacyjno - rekreacyjne, drogi i chodniki, schody, tereny zielone i rekreacyjne oraz niezagospodarowane skarpy). Oczywiście jest, że działki te różnią się istotnie od działek zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej i użytkowej, ale nie można im przypisać wspólnych kryteriów, pozwalających na zastosowanie określonej, jednolitej metody wyceny. Odrębności w zakresie charakterystyki poszczególnych działek implikują różną wartość rynkową części z nich np. dróg, niezagospodarowanych skarp, nieużytków i zagospodarowanych terenów zielonych i rekreacyjnych, działki obciążonej służebnością przesyłu.

Powyższe przesądza z kolei kolejną kwestię wskazaną w ocenie prawnej Sądu Najwyższego, a mianowicie niemożność dokonania rynkowej wyceny przedmiotowych dziewięciu działek jako jednej całości, tak z uwagi na brak możliwości wyodrębnienia dla nich wspólnych kryteriów, czyli możliwości potraktowania jako jednego kompleksu, ale też z uwagi na brak materiału porównawczego w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n., (tj. nieruchomości porównywalnych z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

W konsekwencji zastosowany sposób wypowiedzenia, co do zasady dopuszczalny, polegający na złożeniu stosownych oświadczeń odnoszących się do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o odmiennym gospodarczo-funkcyjnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu, składający się na jedno wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do całej nieruchomości gruntowej w okolicznościach niniejszej sprawy był niedopuszczalny z uwagi na niemożność ustalenia dla przedmiotowych działek jednej wartości jako zorganizowanej całości.

Należy też dodać, że jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 maja 2013 r. (III CZP 24/13, OSNC 2013, Nr 12, poz. 138) zmiana opłaty rocznej powinna dotyczyć nieruchomości traktowanej jako całość. Jedynie w pewnych sytuacjach - zwłaszcza w razie zmiany opłaty rocznej w odniesieniu do niektórych ze współużytkowników wieczystych - w stosunku do tej samej nieruchomości może obowiązywać kilka opłat rocznych o różnej wysokości. W niniejszej sprawie powódka jest jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...), zaś w powołanych powyżej sprawach prawomocnie orzeczono o niezasadności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Zatem nie ma możliwości ustalenia, że suma wartości poszczególnych działek objętych dokonanyymi wypowiedzeniami będzie stanowić o wartości nieruchomości, niezależnie od przyjętej w oparciu o wyjaśnienia biegłej oceny, że sposób szacowania poszczególnych nieruchomości partiami miał wpływ na ustalenie wartości całej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Reasumując trafnie zarzuca skarżąca naruszenie art. 72 ust. 1 i ust.3 pkt. 4, art.77 ust. 1, art. 78 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 46 k.c., art. 58§ 1 k.c. i art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz w związku z art. 189 k.p.c. poprzez ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla części nieruchomości gruntowej (dziewięciu działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości składającej się z ponad stu działek ewidencyjnych, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 stycznia 2016r. (IV CSK 201/15, Legalis nr 1460664) w razie niefunkcjonalności gospodarczej istniejącego podziału, to na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek takiego zorganizowania wieczystoksięgowej struktury swoich gruntów, żeby administrowanie prawem użytkowania wieczystego było możliwe w sposób dla niego najlepszy ekonomicznie i prawnie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym poprzez ustalenie, że aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składających się z opisanych działek jest nieuzasadniona.

W konsekwencji tego rozstrzygnięcia korekcie podlegało orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania przed Sądami obu instancji oraz o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Na koszty sądowe powódki w postępowaniu przez Sądem Okręgowym składała się kwota 8.545 zł (2.000 zł zaliczki na poczet opinii biegłych i opłata od pozwu 6.545 zł) oraz kwota 3.617zł poniesionych kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalona została w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490). Razem zatem koszty poniesione przez powódkę wynosiły 12.162zł i podlegały zasądzeniu od pozwanej na skutek zmiany zaskarżonego wyroku.

W postępowaniu apelacyjnym powódka poniosła koszty w postaci opłaty od apelacji w kwocie 4.880zł oraz koszty zastępstwa procesowego, które w stawce podstawowej wynosiły 2.700zł, zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U z 2013r. poz. 490 tj. ze zm.), przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia w wysokości 97.591 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego zważywszy na nakład pracy pełnomocnika i zawilość sprawy uznał za uzasadniony wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

W postępowaniu kasacyjnym powódka poniosła koszty w postaci opłaty od skargi kasacyjnej w kwocie 4.880zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.717zł, ustalone na podstawie z § 6 pkt 6 w zw. z §12 ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U z 2013r. poz. 490 tj. ze zm.).

W postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji na wydatki składały się koszty opinii biegłych, które wyniosły 4.722,46 zł, częściowo pokryte z zaliczek uiszczonych przez strony (powódka w kwocie 2000zł, pozwana w kwocie 1000zł). Nieuiszczone koszty sądowe wynoszą zatem kwotę 1.722,46zł i podlegają zasądzeniu od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016r., pozwany wzajemny. 623 tj. ze zm.), o czym orzeczono w punkcie czwartym wyroku.

SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SSA Ewa Giezek SSO del. Rafał Szurka