

Sygn. akt III Ca 1671/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

SR (del.) Roman Troll (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko Gminie M. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 20 marca 2015 r., sygn. akt I C 618/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Raciborzu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1671/15

UZASADNIENIE

Powódka T. (Polska) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła przeciwko Gminie M. R. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R., przy ul. (...) (działka (...) o pow. 0,4033 ha), objętej księgą wieczystą Nr (...) Sądu Rejonowego w Raciborzu, jest uzasadniona w innej wysokości.

Pozwana zaprzeczyła, by ustalona przez nią nowa opłata była wygórowana.

Pismem z 9 maja 2013 roku powódka wniosła, z ostrożności procesowej, o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartości nakładów użytkownika wieczystego na nieruchomości w postaci budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Pismo to zostało doręczone przez sąd stronie pozwanej.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Raciborzu ustalił, że od dnia 1 stycznia 2012 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w R. przy ul. (...), działka (...), o powierzchni 0,4033 ha, objętego księgą wieczystą nr (...) wynosi 35 220 zł (pkt 1); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2); zasądził od powódki

na rzecz pozwanej 3 017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3); nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Raciborzu 3 832,41 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo (pkt 4).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w R., przy ul. (...), działka (...) o pow. 0,4033 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, oddanej w użytkowanie wieczyste powódce, za które to prawo użytkowania wieczystego opłata roczna wynosi 3% wartości ceny nieruchomości. Powódka 6 grudnia 2011 roku otrzymała pismo wypowiedające wysokość opłaty rocznej w kwocie 7 474,86 zł, wypowiedzenia dokonano w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego K. M. z 31 sierpnia 2011 roku, w której wartość nieruchomości oznaczono na 1 206 119 zł (299,06 zł/m² działki) i zaproponowano powódce nową opłatę w kwocie 36 183,57 zł. W wypowiedzeniu wskazano, że nową opłatę należy uiszczać od stycznia 2012 roku oraz pouczone o prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazano art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 77 ust. 1 i 3 tej ustawy, art. 78 tej ustawy i art. 79 tej ustawy.

Powódka 16 stycznia 2012 roku wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jako nieuzasadnionej i podniosła zarzuty przeciwko opinii rzeczoznawcy, który sporządził korektę swego operatu i wyliczył wartość nieruchomości na 1 031 924 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. decyzją 25 lipca 2012 roku wskazało, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, gdyż operat sporządzony przez K. M. nie może stanowić podstawy dla aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Pozwana 13 sierpnia 2012 roku wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K..

Wartość spornej nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłego J. S. według stanu i wartości na czas wypowiedzenia opłaty rocznej i wyniosła ona 1 174 000 zł. Wskazał także, że w opinii uzupełniającej z 12 grudnia 2014 roku biegły odniósł się do zarzutów powódki przedstawionych w piśmie z 28 października 2014 roku i podtrzymał stanowisko wyrażone w opinii z dnia 30 września 2014 roku, zaś w zakreślonym przez Sąd Rejonowy terminie 14 dni od doręczenia opinii uzupełniającej, strony nie wniosły zarzutów do treści tejże opinii – powódka odebrała opinię uzupełniającą z pouczeniem 23 grudnia 2014 roku, a pozwana 19 grudnia 2014 roku. Natomiast kwestionowanie opinii biegłego J. S. przez pełnomocnika powódki dopiero na rozprawie 20 marca 2015 roku oraz żądanie oceny operatu przez Stowarzyszenie (...) uznał Sąd Rejonowy w takich okolicznościach za złożone z uchybieniem zakreślonego terminu, a tym samym bezskuteczne (termin ten powódce minął 7 stycznia 2015 roku). Tak znaczne uchybienie terminowi bez jakiegokolwiek próby uzasadnienia opóźnienia skutkowało pominięciem sprekludowanych wniosków pełnomocnika powódki. Sąd Rejonowy podkreślił, że adresatem reguł prekluzji dowodowej (art. 207 k.p.c.) są strony, a nie sąd rozpoznający sprawę. W sprawach, w których obowiązują reguły prekluzji dowodowej, skorzystanie z przyznanej sądowi dyskrecjonalnej władzy w zakresie dopuszczenia dowodu powinno być szczególnie rozważne i podejmowane z umiarem. Natomiast dopuszczenie przez sąd z urzędu dowodu, który dla strony uległ sprekludowaniu, powinno znajdować usprawiedliwienie w konkretnych okolicznościach sprawy, w przeciwnym bowiem razie, naraża się sąd na zarzut naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron. Sąd Rejonowy nie dopatrywał się okoliczności, które uzasadniałyby dopuszczenie z urzędu dowodów zawnioskowanych przez reprezentowaną przez zawodowego pełnomocnika powódkę, a które zostały zgłoszone z rażącym uchybieniem terminu. Dopuszczenie dowodów wnioskowanych przez pełnomocnika powódki na ostatniej rozprawie niewątpliwie wydłużyłoby postępowanie, co w myśl art. 207 § 6 k.p.c., jako prowadzące do zwłoki w rozpoznaniu sprawy, dodatkowo wykluczało aprobatę spóźnionych żądań powódki.

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że z analogicznych przyczyn nie wyliczono wartości nakładów poniesionych przez powódkę na nieruchomość. Zauważył, że strona powodowa, wywodząca z powyższego faktu korzystne dla siebie skutki prawne, winna te okoliczności udowodnić (art. 6 k.c. i 232 k.p.c.), a brak było podstaw podejmowania działań z urzędu, bo powódka była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, a dopuszczanie dowodów przez sąd, przy braku adekwatnego wniosku strony, godziłoby w regułę kontradiktoryjności. W toku postępowania mimo zakreślenia miesięcznego terminu na rozprawie w 22 października 2013 roku, nie przedstawiono w tym terminie żadnego

dowodu na okoliczność poniesienia jakichkolwiek nakładów, tym bardziej ich wysokości. Domaganie się rozliczenia nakładów, co zgłosił pełnomocnik powódki na rozprawie 20 marca 2015 roku tj. po upływie półtorej roku, przy braku jakichkolwiek wniosków dowodowych w tym zakresie, musiało spotkać się z negatywną oceną. Jednocześnie Sąd Rejonowy zauważył, że w toku postępowania nie uzasadniono tak znacznego opóźnienia, nie wnoszono też o wydłużenie terminu na składanie wniosków dowodowych, a faktury załączone do pisma powódki z 17 marca 2014 roku (k.135), tj. po kilku miesiącach od nałożonego zobowiązania, już po sporządzeniu zlecenia do biegłego, nie mogły stanowić dowodu w sprawie, jako materiał sprekludowany (art. 207 k.p.c.).

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części. Sąd Rejonowy wskazał, że stosunek użytkowania wieczystego ma charakter cywilny, a treść tego stosunku jest co do zasady kształtowana umownie; opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest świadczeniem cywilnoprawnym, bez względu na źródło powstania użytkowania wieczystego; z kolei czynności polegające na oznaczeniu jej wysokości także mają charakter cywilny, a wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu właściwej stawki procentowej, ustalana jest umownie. Ponadto wskazał na treść regulacji zawartych w art. 77 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 78 ust. 1, 2, 3 i 4 art. 79 ust. 2, 3, 6 i 7 tej ustawy oraz art. 80 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. Odwołał się również do art. 38 k.c. oraz art. 232 § 1 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości jednoznacznie wynika, że wartość nieruchomości w dniu wypowiedzenia opłaty rocznej wynosiła 1 174 000 zł. Wycena została sporządzona po pokonaniu oględzin nieruchomości i nastąpiła zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniem z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły uwzględnił stan nieruchomości i wartość na czas dokonywania wypowiedzenia. Opinia jest obszerna, rzeczowa i przekonująca. Natomiast w opinii uzupełniającej biegły ustosunkował się do wszystkich zarzutów powódki, rzeczowo uzasadniając swoje stanowisko. Organ dokonując wypowiedzenia przyjął jako wartość nieruchomości wartość 1 206 119 zł (bez późniejszej korekty). Biegły sądowy potwierdził, że wartość tej nieruchomości była nieco niższa (wskazując, że wartość wynosiła 1 174 000 zł). Zatem - w ocenie Sądu Rejonowego - wartość przyjęta przez organ, w oparciu o którą dokonano wypowiedzenia, była nieznacznie zawyżona, a nowa opłata roczna wskazana w wypowiedzeniu z 5 grudnia 2011 roku była uzasadniona co do zasady, choć w innej wysokości. Przedstawiona przez biegłego opinia jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Sąd Rejonowy zauważył, że poza sporem było, że wysokość stawki procentowej dla nieruchomości objętej postępowaniem wynosi 3% ceny. Tym samym, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, poczynszy od 1 stycznia 2012 roku, wynosi 35 220 zł (1 174 000 zł x 3%).

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 77 ust. 1 i 3 tej ustawy i art. 78 ust. 1 tej ustawy, Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku i ustalił, że od 1 stycznia 2012 roku wysokość opłaty rocznej powinna wynosić 35 220 zł, a w pozostałym zakresie (w punkcie 2) oddalił powództwo.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., gdyż powódka przegrała sprawę w 96,64 % i dlatego została potraktowana jako przegrywająca w całości. Natomiast o kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 113 ust. 1 tej ustawy i art. 100 k.p.c. in fine.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w zakresie w jakim sąd I instancji ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na kwotę przewyższającą dotychczasową opłatę wynoszącą oraz w zakresie oddalenia jej wniosku o zaliczenie na poczet przyszłej opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów poczynionych w trybie art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zaskarżyła także rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Powódka zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj. w szczególności: art. 207 § 6 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że wniosek powódki o rozliczenie nakładów podlega

prekluzji dowodowej, podczas gdy zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa, wniosek o rozliczenie nakładów może być rozliczony do chwili prawomocnego określenia wysokości opłaty zaktualizowanej, zatem nie mógł zostać uznany za spóźniony; art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie materiału dowodowego zebranego w sprawie w sposób wszechstronny, tj. przede wszystkim przez danie wiary w całości opinii biegłego sądowego powołanego w sprawie pomimo zgłaszanych przez powódkę licznych i uzasadnionych zarzutów do tejże opinii; art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 227 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z oceny prawidłowości sporządzonego na potrzeby postępowania dowodowego sądowego operatu szacunkowego przez Stowarzyszenie (...), podczas gdy dowód z opinii biegłego obciążony wieloma błędami wskazanymi przez pełnomocnika powódki wymagał oceny przez podmiot profesjonalny.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę wyroku przez ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości (7 474,86 zł) oraz rozliczenie poczynionych nakładów i zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję oraz rozpoznanie przez sąd II instancji zarzutów pełnomocnika powódki do opinii biegłego J. S., jak również żądania przeprowadzenia oceny operatu przez Stowarzyszenie (...).

Ponadto wniosła o rozpoznanie przez sąd II instancji wniosku o wyliczenie wartości nakładów poczynionych na nieruchomości, zgłoszonego przez pełnomocnika powódki w postępowaniu przed sądem I instancji, a także o uzupełnienie i powtórzenie postępowania dowodowego przez przeprowadzenie dowodu z dokumentów przedłożonych do jej pisma na okoliczność rozliczenia poniesionych przez powódkę nakładów oraz przez przeprowadzenie dowodu z oceny operatu sporządzonego przez biegłego J. S. przez Stowarzyszenie (...).

Ewentualnie, z ostrożności procesowej, wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania w II instancji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zauważył, co następuje:

Powódka wniosła przeciwko pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości. Jednocześnie w toku postępowania sądowego pismem z 9 maja 2013 roku wniosła o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartości nakładów powódki na nieruchomość w postaci budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Jednakże powódka nie wskazała jakich to urządzeń infrastruktury technicznej dotyczy jej wniosek o rozliczenie nakładów ani w jakiej wysokości.

Wniosek o rozliczenie nakładów powódki złożony w toku postępowania sądowego stanowi zmianę powództwa w trybie art. 193 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt II CSK 223/12, LEX 1314383). Rozliczenia nakładów nie dokonuje się zaś z urzędu tylko na wniosek (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2010 roku, sygn. akt V CSK 356/09, LEX 584211; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 14 maja 2010 roku, sygn. akt II CSK 610/09, LEGALIS 381541). Zgodnie z art. 193 § 2¹ zd. 2 k.p.c. przepis art. 187 k.p.c.

w takim przypadku stosuje się odpowiednio. Z tego ostatniego przepisu wynika, że pismo zmieniające powództwo powinno dokładnie określać żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych je uzasadniających. Nie ulega żadnej wątpliwości, że powódka wnosząc o rozliczenie nakładów nie wskazała konkretnie jakich nakładów na nieruchomości będącej w jej użytkowaniu wieczystym dokonała – tylko w sposób ogólny przytoczyła zapis ustawowy w tym zakresie, a to po stronie użytkownika wieczystego leży obowiązek podania zakresu i wartości poniesionych nakładów (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 14 maja 2010 roku, sygn. akt II CSK 610/09, LEGALIS 381541). Dlatego też pismo rozszerzające powództwo (wniosek o rozliczenie nakładów) jest obciążone brakiem formalnym. Sąd Rejonowy jednak nie zauważył tego i nie wezwał powódki do usunięcia braków formalnych rozszerzonego powództwa – tym samym naruszył przepisy postępowania, a to art. 193 § 2¹ k.p.c., art. 187 § 1 k.p.c. oraz art. 130 § 1 k.p.c., albowiem nie wezwał powódki do usunięcia braków formalnych wniosku o rozliczenie nakładów (rozszerzonego powództwa) poprzez wskazanie jakie urządzenia infrastruktury technicznej zostały przez powódkę wybudowane na nieruchomości

objętej użytkowaniem wieczystym i w jakiej wysokości z tego tytułu żąda zaliczenia wartości tych nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczasową. Te okoliczności doprowadziły do nierozpoznania istoty sprawy, albowiem przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą aktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji - art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.). Dlatego też, aby ustalić prawidłową wartość opłaty rocznej trzeba też znać żądanie w zakresie rozliczenia nakładów, bo to żądanie ma wpływ na wysokość opłaty rocznej. Sąd Rejonowy powinien więc, prawidłowo procedując, wezwać powódkę do usunięcia braków formalnych wniosku o rozliczenie nakładów zgodnie z powyższymi uwagami, a następnie podjąć czynności mające na celu ustalenie czy braki formalne zostały usunięte w terminie, a jeżeli tak to dopiero wtedy rozpoznać istotę sprawy także w tym zakresie, natomiast jeżeli braki formalne nie zostałyby usunięte w terminie, to należało postąpić zgodnie z regulacją art. 130 § 2 k.p.c. w zakresie rozszerzonego powództwa. Doręczenie pozwanej pisma powódki bez przeprowadzenia tego postępowania było nieprawidłowe. Trzeba podkreślić, że sąd musi mieć możliwość oceny w jakim stanie faktycznym – zakreślonym pierwotnym czy też zmienionym powództwem – zostało zgłoszone żądanie, aby prawidłowo orzekać w sprawie.

Z powyższych względów w toku postępowania odwoławczego nie jest też możliwe uzupełnienie i powtórzenie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z dokumentów, albowiem do końca nie wiadomo jaką okoliczność - w zakresie jakich dokładnie nakładów - powódka chce w tej części wykazać, a zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla sprawy istotne znaczenie. To z kolei ponownie prowadzi do wniosku, że brak zakreślenia o jakie dokładnie nakłady powódce chodzi uniemożliwił rozpoznanie istoty sprawy.

Dlatego też Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z oceny operatu sporządzonego przez biegłego w rozpoznawanej sprawie przez Stowarzyszenie (...) będzie można rozpoznać dopiero wówczas, gdy w sposób prawidłowy ustalony zostanie zakres jej żądania, a biegłemu zostanie umożliwione ustosunkowanie się do podniesionych w toku postępowania sądowego zarzutów. Biegły w opinii uzupełniającej /k. 369-371/ odniósł się do części z zarzutów powódki zgłoszonych w piśmie z 28 października 2014 roku. Sąd Rejonowy nie rozpatrzył natomiast jego wniosku o wezwanie go na posiedzenie celem przedstawienia wszystkich zagadnień, w których te zarzuty zostały podniesione. Sąd Rejonowy w sposób bezpodstawny nie wezwał biegłego na rozprawę, czym uniemożliwił stronie powodowej weryfikację jego opinii, a biegłemu całościowe odniesienie się do zgłoszonych zarzutów.

Należy także zauważyć, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej to sposób ustalenia tej opłaty i wysokość w jakiej należy ją regulować określa art. 77 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy tego przepisu nie zastosował.

Mając powyższe na uwadze, niezależnie od zarzutów apelacji, należało na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., orzec jak w sentencji.

Sąd Rejonowy prowadząc ponownie postępowanie przede wszystkim dokona czynności związanych z ustaleniem w jakim zakresie powódka zmieniła żądanie pozwu, biorąc pod uwagę także to, że doszło już do doręczenia drugiej stronie jej pisma z 9 maja 2013 roku, a następnie oceni wnioski dowodowe przez nią złożone i w miarę konieczności przeprowadzi odpowiednie postępowanie. Jednocześnie Sąd Rejonowy umożliwi biegłemu ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów do jego opinii zawartych w piśmie powódki z 28 października 2014 roku, a następnie odniesie się także do jej wniosku o ocenę operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego przez Stowarzyszenie (...).

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk