

Sygn. akt I ACa 523/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Tomasz Szabelski

Sędziowie : SA Dorota Ochalska - Gola

SO del. Bożena Rządzińska (spr .)

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 16 lutego 2016 r. sygn. akt II C 1309/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że:

a) w punkcie 1 kwotę 85.876,56 złotych obniża do kwoty 50.053,47 (pięćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt trzy i 47/100) złotych,

b) w punkcie 2 kwotę 7.894 złotych kosztów procesu obniża do kwoty 3.098,70 (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem i 70/100) złotych;

I. zasądza od Miasta Ł. na rzecz Central (...) of I. sp ółki z o graniczną o dpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 5.392 (pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 523/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie

z powództwa Miasta Ł. przeciwko Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę, w pkt. 1. zasądził od pozwanej Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 85.876,56 (osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć 56/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty; w pkt. 2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 7.894 zł w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając opisane rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił, że umową sprzedaży zawartą w dniu 24 grudnia 2012 roku pozwana spółka nabyła od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego działek: nr (...) o powierzchni 7 arów 13 m² i 28/29 o powierzchni 44 ary 4 m², położonych w Ł. przy ul. (...), których właścicielem jest Miasto Ł..

Poprzednik prawny pozwanej spółki - (...) spółka z o.o. w W. miała ustaloną opłatę roczną wypowiedzeniem z dnia 27 stycznia 2011 roku na kwotę 100.106,94 zł. Na skutek odwołania, orzeczeniem z dnia 25 listopada 2011 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wnioski. Orzeczenie jest prawomocne.

Poprzednik prawny strony pozwanej nie opłacił całej opłaty rocznej za 2012r. w nowej wysokości. Wyrok z dnia 9 lipca 2013 roku sygn. akt. II C 706/13, zasądzający określoną wypowiedzeniem nową opłatę, od którego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lutego 2014 roku sygn. akt I ACa 1160/13 oddalono apelację, jest prawomocny.

Ostatecznie więc została opłaconą roczną za użytkowanie wieczyste poczynając od 2012 roku w wysokości 100.106,94 zł.

Pozwana spółka wezwana do uregulowania należności za 2013r. w takiej wysokości dokonała dwóch wpłat w kwotach 1.982,37 zł i 12.248,01 zł. Pozostała należność w wysokości 85.876,56 zł. dochodzona jest niniejszym pozwem.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany jako nabywca prawa użytkowania wieczystego wszedł w miejsce zbywcy i jest zobowiązany do opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w wysokości ustalonej dla poprzednika prawnego.

Strona pozwana nie podważając powyższej oceny, podnosi konieczność zastosowania obowiązującego od dnia 9 października 2011 roku przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakładającego obowiązek odpowiedniego rozliczenia na przestrzeni 3 lat podwyższonej opłaty rocznej.

W ocenie Sądu Okręgowego, wskazany przepis nie ma zastosowania, bowiem niniejsza sprawa nie jest sprawą dotyczącą aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, lecz sprawą o zapłatę.

Orzeczenie zasądzające wysokość opłaty rocznej za rok 2012 w pełnej wysokości w jednorazowej wpłacie od poprzednika prawnego strony pozwanej jest orzeczeniem wiążącym nie tylko strony w tamtym procesie, ale także Sąd orzekający w niniejszej sprawie w myśl art. 365 § 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zasądził nieuiszczoną część opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od użytkownika wieczystego na rzecz właściciela na zasadzie art. 238 k.c. w wysokości ustalonej w oparciu o wskazane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym także art. 67 tej ustawy. Początkowy termin odsetek za opóźnienie Sąd określił po myśli art. 481 § 1 k.c. i art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Apelację od opisanego rozstrzygnięcia wywiodła strona pozwana, zaskarżając wyrok w części, to jest w zakresie pkt. 1. powyżej kwoty 50.053,47 zł oraz w zakresie pkt. 2.

Skarżący sformułował zarzuty:

- naruszenia prawa procesowego w postaci art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę związany jest wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lutego 2014r. w sprawie sygn. akt I ACa 1160/13 w sytuacji, gdy wyrok ten nie ma charakteru prejudykatu, bowiem postępowanie, w którym został wydany nie dotyczyło kwestii ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste objęte żądaniem niniejszego pozwu, a tylko roszczenia o zapłatę obejmującego inny okres i z udziałem innego podmiotu;

- naruszenia prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami- poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wskazany przepis znajduje zastosowanie jedynie w sprawie dotyczącej aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy przepis ten nie obejmuje kwestii jej wysokości ale sposobu regulowania w kolejnych latach po aktualizacji przy zaistnieniu wskazanych tam przesłanek, które skarżąca spełnia.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego wyroku poprzez obniżenie zasądzonej na rzecz powódki kwoty 85.876,56 zł do kwoty 50.053,47 zł oraz oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, a nadto o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja jest uzasadniona.

Podzielając niekwestionowane w sprawie ustalenia faktyczne, Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, nie aprobując jednak oceny prawnej ustalonej podstawy faktycznej.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. skarżący trafnie zauważa, że prawomocnym orzeczeniem związane są nie tylko strony, ale i sąd wydający orzeczenie jak też inne sądy i organy państwowe. Oznacza to, że zobligowane są brać pod uwagę fakt wydania danego orzeczenia, którego nie mogą zmieniać. Przedmiotem prawomocności materialnej jest ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły, co oznacza, że sąd nie jest związany ani ustaleniami faktycznymi ani poglądem prawnym (wyrok SN z 13.3.2008 r., III CSK 284/07, wyroki SN z: 15.11.2007 r., II CSK 347/07, 5.07.2011 r., I PK 198/10, 12.05.2011 r., I PK 193/10, 3.10.2012 r., II CSK 321/12, niepubl.; 19.10.2012 r., V CSK 485/11- L.).

W świetle powyższego, w orzecznictwie za dominujące należy uznać stanowisko, według którego nie mają mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia, ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (wyr. SN z 25.6.2014 r., IV CSK 610/13, L.).

W wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie sygn. akt IV CSK 181/14 Sąd Najwyższy wprost wyraził zapatrywanie, że wynikająca z art. 365 § 1 KPC moc wiążąca wyroku dotyczy związania sentencją, a nie uzasadnieniem wyroku innego sądu, czyli przesłankami faktycznymi i prawnymi przyjętymi za jego podstawę, gdyż zakresem prawomocności materialnej jest objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia a nie jego przesłanki. Stwierdził także, iż nie jest właściwa sytuacja, w której analogiczne stany faktyczne zostają odmiennie ocenione przez różne sądy. Nie uzasadnia to jednak poszerzania zakresu mocy wiążącej prawomocnego wyroku, natomiast nakłada na sąd rozpoznający sprawę później obowiązek szczególnie wnikliwego i rozważnego osądu, uwzględniającego także argumenty, które prowadziły do odmiennych wniosków oraz wyjaśnienia przyczyn odmiennej oceny. Już sama możliwość związania sądu innym rozstrzygnięciem jest ograniczeniem niezawisłości sędziowskiej i odstępniem od podstawowych zasad obowiązujących w postępowaniu cywilnym - swobodnej oceny dowodów i bezpośredniości (publ. L.).

Przenosząc powyższe zapatrywania na grunt badanej sprawy należy stwierdzić, że Sąd w niniejszej sprawie związany jest prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 lipca 2013r. sygn. akt II C 706/13 zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lutego 2014r. sygn. akt I ACa 1160/13 w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w jego sentencji, dotyczącego zasądzenia od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Miasta Ł. kwoty 87.858,93 zł ustawowymi odsetkami od wskazanych kwot i okresów płatności, będącej opłatą za użytkowanie wieczyste za 2012r. Nie jest natomiast związany poglądem prawnym zaprezentowanym w wymienionym rozstrzygnięciu, którego przyjęcie doprowadziło do jego wydania.

W tym stanie rzeczy, podążając za stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w przywołanym wyżej wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r. IV CSK 181/14, Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, działając w warunkach niezawisłości sędziowskiej i swobodnej oceny dowodów przyjął zapatrywanie, skutkujące uwzględnieniem zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 30 października 2015 r. (t.j. Dz. U.

z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), przy czym oceny prawnej roszczenia należało dokonać z uwzględnieniem znowelizowanej ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) regulacji prawnej, która weszła w życie z dniem 9 października 2011r., stanowiąc, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu znowelizowanym.

Postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych pozwem, stanowiących własność Miasta Ł., oddanych w użytkowanie wieczyste pozwanej zostało wszczęte przed dniem 9 października 2011r. i nie zakończyło się do tej daty, albowiem orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wydane zostało w dniu 25 listopada 2011r. W tym stanie rzeczy do ustalonego stanu faktycznego należy zastosować ustawę o gospodarce nieruchomościami zmienioną przywołaną wyżej regulacją.

Bezsporną okolicznością jest, że ustalona w wyniku aktualizacji od 1 stycznia 2012r. wysokość opłaty rocznej na poziomie 100.106,94 zł przewyższa dwukrotnie dotychczasową opłatę wynoszącą 14.230,38 zł.

Stosownie zaś do treści art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 zamierzeniu ustawodawcy regulacja ta miała wprowadzić złagodzenie skutków finansowych aktualizacji opłaty rocznej dla użytkowników wieczystych.

Wprawdzie niniejsza sprawa ma za przedmiot żądanie zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste za 2013r., jednak nie ulega wątpliwości, że zakresem badania objęte jest w pierwszej kolejności ustalenie zasadności żądania a także weryfikacja wysokości dochodzonej kwoty.

W tym miejscu należy przypomnieć, że procedura aktualizacji może składać się z trzech etapów. Pierwszy etap to wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty zawierające jednocześnie ofertę tej opłaty w nowej wysokości. Drugi etap to postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym wywołane wnioskiem użytkownika kwestionującym wypowiedzenie, które to postępowanie kończy się ugodą, orzeczeniem kolegium o oddaleniu wniosku albo o ustaleniu opłaty w nowej wysokości. Trzeci etap aktualizacji to postępowanie przed sądem cywilnym wywołane sprzeciwem użytkownika wieczystego wobec orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Postępowanie to może się zakończyć ugodą lub orzeczeniem w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej. Każdy z kolejnych etapów po wypowiedzeniu opłaty w dotychczasowej wysokości następuje zatem tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty zakwestionuje wypowiedzenie albo następnie zakwestionuje orzeczenie kolegium.

W przypadku wyczerpania trzech etapów, występuje w orzecznictwie zapatrywanie, że Sąd w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej powinien określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (wyrok SA w Łodzi z dnia 13.06.2016r. I ACa 193/15).

W związku z powyższym zachodzi konieczność odpowiedzi na pytanie, czy w sytuacji, gdy nie dojdzie do orzekania przez sąd cywilny i ukształtowanie opłaty rocznej zakończone zostanie na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a decyzja tego organu nie zawiera wskazania co do sposobu uiszczenia opłaty, czy sąd cywilny w procesie o zapłatę, powinien uwzględnić zapis art. 77 ust. 2a przywoływanej ustawy i samodzielnie wstępnie rozstrzygnąć tę kwestię.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, na postawione wyżej pytanie należy odpowiedzieć pozytywnie.

W art. 77 ust. 2a ustawodawca określił sposób wnoszenia opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego po dokonaniu aktualizacji jej wysokości w wyniku zmiany wartości nieruchomości. Zastosowanie opisanej regulacji aktualizuje się zatem dopiero po ostatecznym ustaleniu wysokości nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej nieruchomości, jak trafnie zauważa skarżący. Przywołany przepis jest bezwzględnie obowiązujący, znamienne dla prawidłowej jego wykładni jest posłużenie się określeniami kategorycznymi, obligującymi do ich stosowania. Sformułowania: użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną, pozostałą kwotę (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części nie nasuwają wątpliwości interpretacyjnych.

W tym miejscu należy przywołać, za apelującym, wyrok z dnia 6.12.2012r. sygn. akt III CSK 62/12 (publ. L.), w którym Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że przepis art. 77 ust. 2a GospNierU - dodany do art. 77 GospNierU na podstawie art. 1 pkt 2 b ustawy nowelizującej, która weszła w życie z dniem 9 października 2011r. (art. 6 ustawy nowelizującej) - nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 GospNierU), a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Unormowany w art. 77 ust. 2a GospNierU sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje bowiem zastosowanie - jak stanowi przytoczony przepis - w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 3705), wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Za przyjętą wykładnią przemawiają także użyte w art. 77 ust. 2a GospNierU zwroty dotyczące opłaty, jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie”. Argumentów wspierających tę wykładnię dostarcza również uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011 r. (...)).

Ponadto, należy w tej sprawie dodać, że równość podmiotów wobec prawa nakazuje stosowanie regulacji art. 77 ust. 2a niezależnie od ilości etapów wykorzystanych w postępowaniu aktualizacyjnym.

Skoro przesądzone o uprawnieniu stosowania przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a bezspornym jest, że ustalona w wyniku aktualizacji od 1 stycznia 2012r. wysokość opłaty rocznej na poziomie 100.106,94 zł przewyższa dwukrotnie dotychczasową opłatę wynoszącą 14.230,38 zł, opłata roczna za użytkowanie wieczyste za 2013r. dochodzona niniejszym pozwem wynosi 64.283,85 zł [100.106,94 zł (opłata po aktualizacji) – 28.460,76 (podwójna wysokość dotychczasowej opłaty) = 71.646,18 zł (nadwyżka). ½ nadwyżki czyli 35.823,09 zł doliczona do podwójnej wysokości dotychczasowej opłaty 28.460,76 zł = 64.283,85 zł]. Po zaliczeniu na ustaloną w ten sposób wysokość opłaty rocznej dwóch wpłat w kwocie 14.230,38 zł, pozostaje do zasądzenia kwota 50.053,47 zł (64.283,85 zł – 14.230,38 zł) - (por. uchwała SN z 28.02.2013r. III CZP 110/12 –publ. L.).

W konsekwencji, uwzględnienie apelacji skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez obniżenie dochodzonej pozwem kwoty do 50.053,47 zł i kosztów postępowania do kwoty 3.098,70 zł.

O kosztach postępowania przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powód poniósł koszty w kwocie 7.894 zł (4.294 zł -opłata od pozwu i 3 600 zł -wynagrodzenie pełnomocnika procesowego), zaś pozwany w kwocie 3.600 zł z tytułu zastępstwa procesowego. Łączne koszty wyniosły 11.494 zł. Skoro powód ostał się ze swym żądaniem w 58,28%, należny na jego rzecz zwrot części kosztów wynosi 3.098,70 zł (11.494 zł x 58,28% - 3.600 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Na ich łączną wysokość 5.392 zł złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 1.792 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, ustalone stosownie do regulacji § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).