



Sygn. akt III CSKP 14/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego D. sp. z o.o. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatowemu w C.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 stycznia 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 6 grudnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w K. ustalił, że od dnia 1 stycznia 2010 roku wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej należnej pozwanemu Skarbowi Państwa (reprezentowanemu przez Starostę C.) od użytkownika wieczystego Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego D. spółki z o.o. w K.. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C., wynosi za 2010 r. - kwotę 21.697,56 zł, za 2011 r. - kwotę 65.448,78 zł, zaś od dnia 1 stycznia 2012 r. kwotę 109 200 zł, oddalając powództwo w pozostałej części. Sąd ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa - działki nr (...) o pow. 34,7644 ha, położonej w L.. Pismem z dnia 11 listopada 2009 r. Starosta C. wypowiedział powodowi dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości w kwocie 10 848,78 zł, proponując od dnia 1 stycznia 2010 r. nową opłatę w kwocie 180 000 zł, stanowiącej równowartość 3% wartości opisanej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego W. E. na kwotę 6 000 000 zł. Pismem z dnia 22 grudnia 2009 r. powód zwrócił się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K.. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione, ewentualnie uzasadnione w niższej kwocie. Wniosek ten został oddalony orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K.. z dnia 29 lipca 2010 r. Na przedmiotowej działce znajduje się, szczegółowo opisane przez Sąd w ustaleniach faktycznych, zajmujące około 11 hektarów, złożę kopaliny o nazwie dolomit triasowy, wydobywanej przez powoda metodą odkrywkową i stanowiącej część składową nieruchomości. Pozostała część działki to lasy, teren przemysłowy i część administracyjna (zaplecze mechaniczne i warsztatowe powoda). W dniu wywiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej (18 listopada 2009 r.) działka nr (...) położona była na obszarze nie posiadającym uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy L. nieruchomość znajdowała się na terenach przemysłu do adaptacji, zaś w części północnej w obszarze lasów ochronnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka, został

uchwalony w dniu 27 maja 2013 r. Zgodnie z planem działka znajduje się w przeważającej części na terenach powierzchniowej eksploatacji kopalin oznaczonych symbolem PG, na terenach zabudowy technicznej związanej z eksploatacją kopaliny oznaczonych symbolem planu Pg oraz terenach składowania i zwałowania mas ziemnych i skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin, a także w niewielkiej części w terenach lasów - ZL, infrastruktury technicznej - rurociąg do odprowadzania wód podziemnych i posadowych z kopalni - IW oraz na terenach dróg wewnętrznych - KDW. Sąd Okręgowy ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, według jej stanu i poziomu cen na dzień wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. 18 listopada 2009 r., na kwotę 3 640 000 zł., stanowiącą wartość złoża dolomitu, obliczoną na kwotę 3 640 000 zł. przez R. U., biegłego sądowego z zakresu wyceny złóż kopalin. Dokonując oceny prawnej roszczenia wieczystego użytkownika na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, dalej: „u.g.n.”), Sąd Okręgowy uznał, że zaproponowana przez pozwanego Skarb Państwa, aktualizacja opłaty rocznej polegająca na jej podwyższeniu z kwoty 10 848,78 zł, do kwoty 180 000 zł okazała się nieuzasadniona w części przekraczającej kwotę 109 2000 zł, obliczoną przy zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 3% wartości nieruchomości przyjętej przez Sąd na kwotę 3 640 0000 zł. Z tych przyczyn orzekł, jak w wyroku, ustalając opłaty roczne za lata 2010 i 2011, zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. Wyjaśnił, że najistotniejszym czynnikiem determinującym wartość wycenianej nieruchomości jest złożo kopaliny - dolomitu, stąd wartość złoża stanowi w istocie o wartości nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2017 r., Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanego Skarbu Państwa od powyższego orzeczenia, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji. W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił naruszenie art. 7 u.g.n. w zw. z art. 150 ust. 5 w zw. z art. 150 ust. 1 pkt 1 u.g.n. oraz art.174 ust. 2 i 4 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu wyceny nieruchomości na podstawie opinii biegłego sądowego, nie będącego rzeczoznawcą majątkowym i nie posiadającym uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Sformułowano

także zarzut naruszenia art. 77 ust 3 u.g.n. i art. 150 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 151 ust. 1 u.g.n. w zw. z § 3 i § 47 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109.) przez aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy braku jakichkolwiek ustaleń dotyczących wartości tej nieruchomości. Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna pozwanego jest uzasadniona, albowiem doszło do naruszenia przytoczonych w skardze kasacyjnej norm we wskazany w skardze sposób, co powoduje konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Stosownie do art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V tej ustawy. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Stosownie do art.150 ust. 1 pkt 1 i ust. 5 u.g.n., rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości w wyniku wyceny nieruchomości. Art.174 ust. 2 i 4 u.g.n. stanowi zaś, że rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu; biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu. Zgodnie z § 47 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin niestanowiących przedmiotu własności górniczej, jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża. Wbrew tym bezwzględnie obowiązującym regulacjom, Sąd Apelacyjny nie oparł rozstrzygnięcia w sprawie wysokości opłaty

rocznej na opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej rynkową wartości nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża, sporządzonej zgodnie z przytoczonymi uregulowaniami. Sądy obu instancji wadliwie utożsały wartość złoża dolomitu z wartością całej nieruchomości; nieprawidłowo przyjmując - jako podstawę ustalenia właściwej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obciążającej powoda- kwotę 3 640 000 zł, która nie odzwierciedla wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, lecz jedynie wartość złoża dolomitu triasowego (części składowej nieruchomości), obliczonej przez R. U., biegłego sądowego z zakresu wyceny złóż kopalin. Oddalając apelacyjny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 77 ust. 3 u.g.n. (uzasadniony przez pozwanego ustaleniem wartości nieruchomości, będącej podstawą wymiaru nowej opłaty rocznej, przez biegłego sądowego, nie będącego rzeczoznawcą majątkowym), Sąd Apelacyjny podniósł, że skoro z chwilą wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, proces aktualizacji opłaty rocznej nie jest już dokonywany przez organ administracyjny ani kolegium odwoławcze, lecz zostaje poddany procedurze sądowej w ramach realizacji roszczenia powoda o ukształtowanie prawa, to w tym zakresie zastosowanie mają ogólne zasady postępowania sądowego. Pogląd ten jest wadliwy, albowiem nie ma podstaw prawnych do przyjęcia tego rodzaju rozróżnienia, jeśli miałoby ono prowadzić do oparcia wyroku rozstrzygającego o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na wycenie wartości rynkowej nieruchomości skarbowej lub samorządowej sporządzonej przez osobę nie będącą - wbrew przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami - rzeczoznawcą majątkowym.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

jw