

Sygn. akt: I ACa 40/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Ewelina Jokiel

SA Małgorzata Idasiak – Grodzińska

Protokolant: sekr. sąd. Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa C. – (...) Spółki Akcyjnej w S.

przeciwko Gminie M. (...)

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 17 października 2016 r. sygn. akt XV C 51/15

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w S. przy ul. (...), obejmującej działki gruntu o numerach: (...) o łącznej powierzchni 1,5638 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi – w miejsce dotychczasowej opłaty w wysokości 37.190,04 zł (trzydzieści siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych i cztery grosze) – za 2013 r. 74.380,08 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt złotych i osiem groszy), za 2014 r. 270.258,54 zł (dwieście siedemdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt cztery grosze), za 2015 r. i 2016 r. po 466.137 zł (czteryście sześćdziesiąt sześć tysięcy i sto trzydzieści siedem złotych), a od dnia 1 stycznia 2017 r. – 155.379 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych) oraz oddala w pozostałym zakresie wnioski powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej, dokonana przez pozwaną wypowiedzeniem z dnia 2 lipca 2012 r., jest nieuzasadniona,

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.285,08 zł (trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt pięć złotych i osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

c) w punktach III (trzecim) i IV (czwartym) w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku tytułem zwrotu wydatków od powoda kwotę 670,83 zł (sześćset siedemdziesiąt złotych i osiemdziesiąt trzy grosze), a od pozwanej kwotę 102,02 zł (sto dwa złote i dwa grosze),

2) oddała obie apelacje w pozostałym zakresie,

3) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 22.148,23 zł (dwadzieścia dwa tysiące sto czterdzieści osiem złotych i dwadzieścia trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

4) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków, poniesionych w postępowaniu apelacyjnym, od powoda kwotę 926,28 zł (dziewięćset dwadzieścia sześć złotych i dwadzieścia osiem groszy), a od pozwanej kwotę 320,56 zł (trzysta dwadzieścia złotych i pięćdziesiąt sześć groszy).

SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska SSA Marek Machnij SSA Ewelina Jokiel

Sygn. akt: I ACa 40/17

## UZASADNIENIE

Powód C. – (...) S.A. w S. Oddział w G. we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (dalej: SKO) domagał się ustalenia, że dokonana przez pozwaną Gminę M. (...) na mocy oświadczenia z dnia 2 lipca 2012 r., opartego na operacie szacunkowym z czerwca 2012 r., aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,5638 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest uzasadniona w innej wysokości.

SKO orzeczeniem z dnia 16 grudnia 2014 r. sygn. akt 3714/12 ustaliło, że w stosunku do powoda obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana Gmina M. (...) w sprzecznie od w/w orzeczenia SKO domagała się ustalenia, że powyższy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm., powoływanej dalej w skrócie jako „u.g.n.”) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), w związku z czym może on stanowić podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, ponieważ pozwana wykazała, że wartość spornej nieruchomości wzrosła do kwoty 19.140.912 zł, wobec czego opłata roczna od dnia 1 stycznia 2013 r. powinna wynosić 574.227,36 zł.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 17 października 2016 r. ustalił, że opłata roczna od dnia 1 stycznia 2013 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 1,5638 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), wynosi 209.145,65 zł, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 19.194,09 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku tytułem nieopłaconej części wynagrodzenia biegłego: od powoda kwotę 301,41 zł, a od pozwanej kwotę 471,44 zł.

***Z uzasadnienia powyższego wyroku wynika, że nieruchomość gruntowa, położona w S. przy ul. (...), obejmująca działki nr (...) o łącznej powierzchni 1,5638 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowi własność pozwanej gminy. Nieruchomość ta w dniu 17 listopada 1992 r. została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste na 99 lat z przeznaczeniem na budownictwo wielorodzinne o niskiej intensywności zabudowy o powierzchni 4.000 m<sup>2</sup> i ośrodek sportowo – rekreacyjny publicznie dostępny.***

Pismem z dnia 2 lipca 2012 r. pozwana wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości i przedstawiła ofertę przyjęcia od dnia 1 stycznia 2013 r. nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 574.227,36 zł, obliczonej jako 3 % wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w opinii szacunkowej z dnia 21 czerwca 2012 r. na kwotę 19.140.912 zł. Na skutek wniosku powoda SKO orzeczeniem z dnia 16 grudnia 2014 r. ustaliło, że obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej.

Ze sporządzonej w toku niniejszego postępowania opinii biegłego Z. B. (1) wynika, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 21 czerwca 2012 r. wynosiła wraz z nakładami 22.479.722 zł, a bez nakładów 20.914.565 zł. Wartość rynkowa nakładów poniesionych przez powoda na poszczególne działki gruntu wynosiła 1.565.158 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej na podstawie art. 77 i art. 78 u.g.n. Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej jest uzależniona od ustalonej stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67 u.g.n., czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. wynika, że wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 % ceny.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości – po potrąceniu nakładów powoda określonych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. – wynosi kwotę 20.914.565 zł. Nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na budownictwo wielorodzinne o niskiej intensywności zabudowy i ośrodek sportowo – rekreacyjny publicznie dostępny. Skoro zatem strony w umowie wyraźnie określiły cel ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i jest nim również prowadzenie działalności sportowej, to należy stosować preferencyjną stawkę procentową przewidzianą dla działalności sportowej. Przepis art. 221 ust. 1 u.g.n. – w brzmieniu wprowadzonym nowelą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70) – nakazuje bowiem stosować art. 72 ust. 3 u.g.n. odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone powyżej 3 %. Art. 221 ust. 1 u.g.n. stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przed wejściem w życie tej ustawy, jak również do późniejszych zmian stawek procentowych opłat rocznych wprowadzonych mocą ustawy.

Nie ulega także wątpliwości, że nakłady poczynione przez wieczystego użytkownika na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na użytkowanej nieruchomości zwiększają jej wartość rynkową. Jeżeli w wyniku spowodowanego w ten sposób wzrostu wartości nieruchomości dochodzi do aktualizacji opłaty rocznej i jej podwyższenia, słuszny interes wieczystego użytkownika przemawia za obowiązkiem zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy w wysokości opłaty. Zasady dokonywania zaliczenia takich nakładów zostały określone w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. i zgodnie z nimi biegły dokonał ustalenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że – uwzględniając, że stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. powinna wynosić w 2012 r. 1 % – kwota zaktualizowanej opłaty od dnia 1 stycznia 2013 r. wynosi 209.145,65 zł. Ponadto orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., uznając, że powód wygrał sprawę w 61 % (wartość przedmiotu sporu wynosiła 537.038 zł, ustalona opłata – 209.145,65 zł).

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacjami przez obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w całości, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów, polegającą na uznaniu opinii biegłego sądowego Z. B., sporządzonej w formie operatu szacunkowego i jego pisemnej opinii uzupełniającej oraz jego ustnych wyjaśnień na rozprawie, za logiczne, fachowe i rzetelne. W konsekwencji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy i konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwana zaskarżyła wyrok co do kwoty 418.292 zł, tj. co do ustalenia wysokości opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. według 1 % stawki. Pozwana zarzuciła:

1) błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegający na uznaniu, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, została ustalona w oparciu o 1 % stawkę i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2013 r., podczas gdy powód zgodnie ze zgromadzonym materiałem

dowodowym nie złożył w tym czasie wniosku o zmianę stawki procentowej z 3 % na 1 % i nie wykazał, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości,

2) naruszenie art. 78 – 80 u.g.n., polegającego na przyjęciu przez Sąd bez żadnego uzasadnienia prawnego, że zmiana stawki procentowej może odbyć się wraz z aktualizacją opłaty rocznej, mimo że powód nie złożył takiego wniosku, a brak jest jakichkolwiek przesłanek do stosowania zmienionej stawki procentowej od dnia 1 stycznia 2013 r. z urzędu, tym samym Sąd Okręgowy naruszył procedurę zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, która następuje w trybie określonym w art. 78 – 81 u.g.n., w którym dokonuje się aktualizacji opłaty rocznej,

3) naruszenie art. 221 u.g.n., który stanowi, że art. 72 ust. 2 u.g.n. stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości ponad 3 % oraz że zmian wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy, stosując tryb postępowania uregulowany w art. 78 – 81 u.g.n., wskutek czego doszło do naruszenia w/w przepisów przez przyjęcie, że ustalony przez strony w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste cel, określony jako prowadzenie ośrodka sportowo – rekreacyjnego, determinuje zastosowanie z dniem 1 stycznia 2013 r. stawki 1 % jak dla działalności sportowej.

W konsekwencji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi od dnia 1 stycznia 2013 r. 627.436,95 zł, a od dnia 1 stycznia 2017 r. wynosi 209.145,65 zł, płatną w następujący sposób: za 2013 r. w wysokości 74.380 zł, za 2014 r. w wysokości 350.908,47 zł, za 2015 r. i 2016 r. w wysokości 627.436,95 zł, za 2017 r. w wysokości 209.145.65 zł. Ponadto domagała się zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Strony wzajemnie wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika i zasądzenie od niego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje zasługiwały na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie wyjaśnić należy, że nie było podstaw do przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, o którym mowa w piśmie procesowym powódki z dnia 30 stycznia 2019 r. (k. 344 – 347). Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że przedmiotem oceny w niniejszej sprawie było wyłącznie to, czy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, które zostało dokonane przez pozwaną oświadczeniem z dnia 2 lipca 2012 r., nie było – jak twierdzi powód – w ogóle uzasadnione lub – jak twierdzi pozwana – było uzasadnione w całości. Ponieważ dokonana na mocy tego wypowiedzenia zmiana wysokości opłaty rocznej miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 r., więc oceny zasadności stanowisk stron należy dokonać przede wszystkim według ówczesnego stanu faktycznego i prawnego.

Późniejsze zdarzenia, takie jak: zmiana stawki procentowej z 3 % na 1 %, dokonana kolejnym wypowiedzeniem pozwanej ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2017 r., które zostało zaakceptowane przez powoda lub też zrzeczenie się przez powoda w 2018 r. prawa użytkowania wieczystego co do jednej z działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości, nie powodują, że przestaje istnieć lub zmienia się powyższy przedmiot niniejszego postępowania. Mogą one natomiast mieć wpływ na treść wydanego orzeczenia, które zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. musi uwzględniać stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (odpowiednio także przed sądem apelacyjnym). W szczególności gdyby ta ostatnia okoliczność, związana ze zrzeczeniem się jednej z działek, nie mogła zostać uwzględniona przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej, począwszy od 2018 r., w sposób przewidziany przez ustawodawcę w art. 71 ust. 6 u.g.n., tj. przez proporcjonalne zmniejszenie ustalonej w niniejszym orzeczeniu wysokości opłaty rocznej, zwłaszcza z uwagi na to, że takie proporcjonalne zmniejszenie nie byłoby adekwatne do wartości pozostałej części nieruchomości ze względu na istotny wpływ zrzeczenia na cechy lub parametry pozostałej części nieruchomości, to – jak zresztą trafnie zauważa w swoim wniosku pełnomocnik powoda – taka ewentualna zmiana wartości pozostałej części nieruchomości mogłaby zostać uwzględniona w drodze kolejnego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Wpływ zmiany wartości nieruchomości na wysokość opłaty rocznej nie wymaga więc wyjaśnienia przez Sąd Najwyższy, ponieważ takie zagadnienie jest uregulowane wprost w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, że powyższa okoliczność nie jest ani istotna, ani nie powstała przy rozstrzyganiu o wniesionych przez strony środkach odwoławczych, a tym samym nie jest konieczne jej rozstrzygnięcie przez Sąd Najwyższy przed wydaniem orzeczenia przez Sąd Apelacyjny. Podkreślić należy, że w zasadzie w tej sprawie chodzi o ocenę prawidłowości ustalenia wysokości opłaty rocznej według stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. (i oczywiście w kolejnych latach), ale w oparciu o wypowiedzenie z dnia 2 lipca 2012 r. Nie wyklucza to jednak możliwości dokonania w późniejszym okresie kolejnych zmian, uwzględniających nowe okoliczności wpływające czy to na wysokość stawki procentowej, czy to na wartość przedmiotowej nieruchomości. Inaczej rzecz ujmując, ustalenie wysokości opłaty rocznej według stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. nie wyklucza możliwości jej późniejszej zmiany w trybie art. 77 – 80 u.g.n. Wobec tego późniejsze okoliczności nie mogą wpływać na rozstrzygnięcie odnoszące się do stanu z chwili dokonywania spornego wypowiedzenia, wywołującego skutki od dnia 1 stycznia 2013 r.

W tym stanie rzeczy aktualnie istotne dla rozstrzygnięcia były w gruncie rzeczy jedynie dwie okoliczności: wartość nieruchomości według stanu z chwili złożenia przez pozwaną oświadczenia z dnia 2 lipca 2012 r. o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz wysokość stawki procentowej z tytułu opłaty rocznej.

Jeśli chodzi o wartość przedmiotowej nieruchomości, Sąd Apelacyjny – odmiennie niż Sąd pierwszej instancji – uznał, że nie można było całkowicie odmówić powodowi racji w zakresie, w jakim kwestionował on opinię biegłego Z. B., na której oparł się ten Sąd przy wydawaniu zaskarżonego wyroku. Nie negując profesjonalizmu i obiektywizmu tego biegłego, wziąć trzeba pod uwagę, że przedstawił on, a następnie bronił przed zastrzeżeniami powoda, wycenę przedmiotowej nieruchomości według przyjętych przez siebie założeń oraz wybranych przez niego działek, które uważał za podobne do przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ istota wątpliwości i zastrzeżeń powoda sprowadzała się właśnie do doboru przez biegłego założeń i działek podobnych, więc z jednej strony nie może zostać uznane za wystarczające to, że biegły podczas swoich zeznań na rozprawie w pełni podtrzymywał swoje stanowisko, a z drugiej strony nie można wykluczyć, że ewentualny inny dobór założeń lub nieruchomości podobnych mógłby prowadzić w istotnym zakresie do odmiennych wniosków co do wartości przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym nie tyle podważając treść opinii biegłego Z. B., co chcąc upewnić się co do jej prawidłowości, celowe było uwzględnienie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Podkreślić należy, że ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości miało decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, więc ogólnikowe stwierdzenie, że powód bezpodstawnie kwestionował biegłego Z. B. nie może zostać uznane za satysfakcjonujące.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny dopuścił w toku postępowania odwoławczego dowód z opinii innego biegłego, którą ostatecznie sporządziła w formie operatu szacunkowego biegła E. D. (1) (zob. k 308 – 331). Powyższa opinia została sporządzona zgodnie z treścią postanowienia Sądu Apelacyjnego oraz została obszernie i logicznie uzasadniona. W związku z tym została uznana za rzetelną i wiarygodną. Zauważyć przy tym trzeba, że w ogóle nie została ona zakwestionowana przez strony, które nie zgłosiły do niej w wyznaczonym terminie jakichkolwiek uwag lub zastrzeżeń. Wobec tego Sąd Apelacyjny uznał, że może oprzeć się przy orzekaniu na treści tej opinii, z której wynika, że wartość rynkowa prawa własności niezabudowanego terenu, obejmującego działki o nr (...), położone w S. przy ul. (...), według stanu na 2012 r. wynosi 15.537.900 zł.

Jednocześnie z w/w opinii wynika, że po dniu 1 stycznia 1997 r., kiedy dokonano poprzedniej aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (zob. kopię postanowienia SKO z dnia 1 lipca 1997 r. o zatwierdzeniu zawartej przez strony ugody, ustalającej wysokość opłaty rocznej z dniem 1 stycznia 1997 r. na kwotę 37.356,27 zł – k. 333), powód, jako użytkownik wieczysty, nie dokonał na tej nieruchomości żadnych nowych nakładów, określonych w art. 77 ust. 4 lub 6 u.g.n., których wartość mogłaby zostać zaliczona na poczet różnicy między dotychczasową wartością tej opłaty a jej wartością zaktualizowaną, tj. ustaloną przez sądy po przeprowadzeniu postępowania w niniejszej sprawie (k. 316). Także w tej części opinia nie została zakwestionowana przez strony, zwłaszcza powoda, który był zainteresowany ustaleniem takiej okoliczności, a tym samym miał obowiązek jej

udowodnienia. W związku z tym należało uznać, że ta okoliczność jest dostatecznie wyjaśniona i że powód nie dokonał nakładów, które podlegałyby uwzględnieniu w niniejszej sprawie (mogły i powinny być one ewentualnie uwzględnione podczas poprzedniej aktualizacji, a jak wynika z w/w postanowienia SKO strony porozumiały się wtedy co do rozliczenia tych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego przed 1997 r.).

Prowadzi to do wniosku, że za podstawę rozstrzygnięcia przyjęć należy wartość przedmiotowej nieruchomości w kwocie 15.537.900 zł, ustalonej przez biegłą E. D.. W związku z tym częściowo zasadna okazała się apelacja powoda, który kwestionował przyjętą przez Sąd pierwszej instancji wartość tej nieruchomości w kwocie 20.914.565 zł wynikającej z opinii biegłego Z. B., jak również wartość przyjętą przez pozwaną w oświadczeniu z dnia 2 lipca 2012 r. w kwocie 19.140.912 zł. Niemniej częściowo nie można było jednak odmówić racji również apelacji pozwanej, która kwestionowała stanowisko Sądu Okręgowego co do wysokości stawki procentowej z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości.

Odnośnie do wysokości stawki procentowej z tytułu tej opłaty wziąć bowiem trzeba pod uwagę w ujęciu chronologicznym okoliczności związane z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i ze zmianami wysokości opłaty rocznej, w tym jej stawki procentowej. Otóż z kserokopii aktu notarialnego Rep A. 5128/1992, dołączonej do operatu szacunkowego sporządzonego w celu złożenia przez pozwaną oświadczenia o aktualizacji opłaty rocznej (znajdującego się w dołączonym do akt sprawy skoroszycie) wynika, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 17 listopada 1992 r. w ogóle nie określono stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, lecz podano ją kwotowo, Niemniej jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami strony – w związku z oświadczeniem pozwanej z dnia 5 grudnia 1996 r. o aktualizacji wysokości tej opłaty – zawarły w dniu 1 lipca 1997 r. ugodę przez SKO, w której nie tylko określiły wysokość opłaty rocznej w kwocie 37.356,27 zł, ale także wysokość stawki procentowej za poszczególne działki wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości (1 % za działkę nr (...) w udziale do 30/240 części oraz 3 % za działkę nr (...)) – zob. k. 8 – 9 w powyższym skoroszycie.

Oznacza to, że w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w szczególności art. 221 tej ustawy w pierwotnym brzmieniu, tj. w dniu 1 stycznia 1998 r., nie mógł mieć zastosowania ust. 3 art. 221 u.g.n., zgodnie z którym jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Strony przed wejściem w życie tej ustawy określiły bowiem w ugodzie z dnia 1 lipca 1997 r. stawki procentowe opłaty rocznej za poszczególne działki odpowiednio do ich przeznaczenia lub sposobu korzystania.

W tej sytuacji nie mógł mieć też zastosowania art. 221 ust. 2 u.g.n. (ani w pierwotnym, ani w aktualnym brzmieniu), po myśli którego jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 212 i art. 217 ust. 1, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy. W tym wypadku – pomijając kwestię, że określenie wysokości stawki procentowej byłoby dokonane w trybie określonym w przepisach art. 78 – 81 u.g.n., czyli w drodze złożenia stosownego oświadczenia przez uprawniony organ, czyli pozwaną – wziąć trzeba pod uwagę, że w dniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami była już ustalona stawka procentowa opłaty rocznej, więc nie było ani podstaw, ani konieczności do jej ustalenia na mocy tego przepisu.

W konsekwencji ewentualne dostosowanie wysokości stawek procentowych, wynikających z ugody z dnia 1 lipca 1997 r., do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami mogłoby nastąpić jedynie na podstawie art. 221 ust. 1 u.g.n. Wziąć jednak trzeba pod uwagę, że zmiana wysokości stawki procentowej na podstawie tego przepisu, aczkolwiek była obowiązkiem właściwego organu, nie następowała z mocy prawa, lecz wymagała zachowania trybu określonego w przepisach art. 78 – 81 u.g.n., czyli złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości stawki procentowej. Odmienny wniosek nie wynika z powołanych przez Sąd pierwszej instancji orzeczeń Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 11 maja 2011 r. sygn. akt I CSK 397/10 i wyrok z dnia 30 stycznia 2013 r. sygn. akt V CSK 113/12), ponieważ Sąd Najwyższy nie wypowiedział się w tych orzeczeniach co do trybu zmiany stawki procentowej w oparciu o

art. 221 ust. 1 u.g.n., lecz co do istnienia podstaw jej zmiany w okolicznościach faktycznych istniejących w konkretnych sprawach, których dotyczyły te orzeczenia.

W tym kontekście zwrócić trzeba uwagę, że podstawową przesłanką zmiany wysokości stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z danej nieruchomości. Okoliczność taka może być sporna między stronami i podlegać udowadnianiu, a w zależności od wyniku postępowania dowodowego może skutkować zmianą lub odmową zmiany wysokości stawki procentowej. W konsekwencji uwzględnić należy, że już po złożeniu przez pozwaną ocenianego w tej sprawie oświadczenia z dnia 2 lipca 2012 r. o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej pozwana w kolejnym oświadczeniu z dnia 18 sierpnia 2016 r. (k. 193) wypowiedziała dotychczasową stawkę procentową dla przedmiotowych działek i zaproponowała powodowi z dniem 1 stycznia 2017 r. stawkę procentową w wysokości 1 %. Niesporne jest przy tym, że powód zaakceptował tę ofertę i nie kwestionował powyższego wypowiedzenia w trybie przewidzianym w art. 78 i nast. u.g.n. Oznacza to, że nowa wysokość stawki procentowej obowiązuje między stronami dopiero od dnia 1 stycznia 2017 r.

Podkreślić przy tym trzeba, że nie została ona ustalona na podstawie art. 221 ust. 1 u.g.n., tj. w celu jej dostosowania do przepisów przewidujących niższą stawkę procentową, lecz na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n., tj. w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która nastąpiła po oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, powodującą zmianę celu użytkowania wieczystego. Zauważyć ponadto należy, że z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego, skutkującą zmianą stawki procentowej, mógł wystąpić nie tylko właściwy organ (czyli pozwana), ale także użytkownik wieczysty (czyli powód), z czym wiązała się jednak oczywiście konieczność wykazania okoliczności świadczących o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu użytkowania wieczystego. Nie chodziło zatem o dostosowanie wysokości stawki procentowej do zmienionych przepisów, lecz do zmienionego stanu faktycznego (trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu użytkowania wieczystego).

Wobec tego pozwana zasadnie kwestionowała w swojej apelacji stanowisko Sądu pierwszej instancji, który przyjął, że zmiana wysokości stawki opłaty rocznej mogła zostać uwzględniona z mocy prawa bez zachowania trybu określonego w art. 78 – 81 u.g.n., czyli bez jej uprzedniego wypowiedzenia przez pozwaną lub nawet przez samego powoda, jeśli uważał, że przyjmowana przez pozwaną wysokość stawki procentowej stała się nieadekwatna do aktualnego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując, wbrew powodowi istniały podstawy do złożenia przez pozwaną oświadczenia z dnia 2 lipca 2012 r. o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, która została ustalona w w/w ugodzie z dnia 1 lipca 1997 r. na kwotę 37.356,27 zł, i zaproponowania nowej wysokości tej opłaty, jednak nie mogła ona zostać ustalona ani na podstawie wartości nieruchomości przyjętej przez pozwaną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę J. C. w kwocie 19.140.912 zł, ani na podstawie zaakceptowanej przez Sąd pierwszej wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego Z. B. w kwocie 20.914.565 zł, lecz na podstawie niekwestionowanej przez strony opinii biegłej E. D., sporządzonej w toku postępowania apelacyjnego, zgodnie z którą wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 15.537.900 zł. Nota bene, na tym etapie postępowania nie jest kwestionowane przez powoda, że po dokonaniu poprzedniej aktualizacji z 1997 r. nie poniósł kolejnych nakładów na sporną nieruchomość, które powinny zostać uwzględnione przy obecnej aktualizacji.

Oznacza to, że wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić od dnia 1 stycznia 2013 r. 466.137 zł przy uwzględnieniu stawki procentowej w wysokości 3 % i wartości nieruchomości wynoszącej 15.537.900 zł, a od dnia 1 stycznia 2017 r. – 155.379 zł z uwagi na zmianę stawki procentowej na 1 % na mocy wypowiedzenia z dnia 18 sierpnia 2016 r. Dodatkowo wyjaśnić należy, że dotychczasowa wysokość powyższej opłaty wynosiła 31.190,04 zł. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że w ugodzie z dnia 1 lipca 1997 r. wysokość tej opłaty została ustalona na kwotę 37.356,27 zł, ale obejmowało to również udział do 30/240 części w działce nr (...) o powierzchni 1.127 m<sup>2</sup> przy ustaleniu w odniesieniu do tej działki ceny 118 zł/m<sup>2</sup> i stawki 1 %. W konsekwencji część opłaty przypadająca na udział 30/240 odpowiadała kwocie 166,23 zł według

następującego wyliczenia:  $1.127 \text{ m}^2 \times 118 \text{ zł/m}^2 \times 0,01$  (tj. 1 %)  $\times 30/240$ . Ponieważ między stronami jest niesporne, że powyższa działka została odłączona z przedmiotowej nieruchomości, natomiast działka (...) o powierzchni  $15.692 \text{ m}^2$  uległa podziałowi na działki (...) o łącznej powierzchni  $15.638 \text{ m}^2$ , więc po odjęciu kwoty 166,23 zł od kwoty 37.356,27 zł wysokość dotychczasowej opłaty rocznej należało ustalić na kwotę 37.190,04 zł.

Ustalenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej ma istotne znaczenie w świetle art. 77 ust. 2a u.g.n., ponieważ zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie może w pierwszym roku po aktualizacji przekraczać dwukrotności wysokości dotychczasowej wysokości, a w kolejnym roku wysokości dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki między tą opłatą a opłatą zaktualizowaną i dopiero w trzecim roku po aktualizacji wysokość opłaty jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji. W konsekwencji wysokość opłaty rocznej za 2013 r. należało ustalić na kwotę 74.380,08 zł (dwukrotność 37.190,04 zł), za 2014 r. – na kwotę 270.258,54 zł (37.190,04 zł + połowa z kwoty 466.137 zł, czyli 233.068,50 zł), a dopiero za 2015 r. i 2016 r. w pełnej kwocie 466.137 zł, a następnie od dnia 1 stycznia 2017 r. w kwocie 155.379 zł z uwagi na zmianę stawki procentowej na 1 % dokonaną kolejnym wypowiedzeniem z dnia 16 sierpnia 2016 r. Oznacza to, że w pozostałej części wniosek powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej, dokonana przez pozwaną wypowiedzeniem z dnia 2 lipca 2012 r., jest nieuzasadniona, podlegał oddaleniu.

W ślad za zmianą orzeczenia co do istoty zmianie podlegały także rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych za pierwszą instancję.

Jeśli chodzi o koszty procesu, wziąć trzeba pod uwagę, że wartość przedmiotu sporu wynosiła 537.038 zł (różnica między zaproponowaną przez pozwaną opłatą roczną w kwocie 574.227,36 zł a dotychczasową opłatą w kwocie 37.190,04 zł wynosiła 537.037,32 zł). Ponieważ wysokość opłaty rocznej została ostatecznie ustalona – pomijając niezwiązaną ze spornym wypowiedzeniem zmianę stawki procentowej z dniem 1 stycznia 2017 r. na 1 % oraz zrzeczenie się przez powoda w 2018 r. użytkowania wieczystego jednej z działek – na kwotę 466.137 zł, więc przyjąć należy, że powód wygrał sprawę tylko w 13,20 %, a pozwana – w 86,80 %. Na koszty procesu poniesione przez powoda w kwocie 34.069 zł składa się opłata od pozwu w kwocie 26.852 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego wraz z opłatą skarbową w kwocie 7.217 zł. Przysługuje mu zatem od pozwanej zwrot kwoty 4.701,52 zł (13,20 % z 34.069 zł). Z kolei pozwana poniosła koszty w kwocie 9.200 zł (2.000 zł zaliczka na biegłego i 7.200 zł wynagrodzenie pełnomocnika procesowego). Przysługuje jej więc od powoda zwrot kwoty 7.986,60 zł (86,80 % z 9.200 zł). Wobec tego po wzajemnym rozrachunku tych kwot należało zasądzić na rzecz pozwanej od powoda różnicę w kwocie 3.285,08 zł.

Analogicznie rozliczono pozostałą część nieuiszczonych kosztów sądowych w kwocie 772,85 zł, na które składała się wynagrodzenie biegłego Z. B., które nie zostało pokryte z w/w zaliczki wpłaconej przez pozwaną. W rezultacie powód został obciążony tymi kosztami w kwocie 670,93 zł (86,80 %), a pozwana – w kwocie 102,02 zł (13,80 %).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie pierwszym sentencji swojego wyroku, a w pozostałym zakresie oddalił obie apelacje na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt drugi wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. W tym zakresie uwzględniono, że powód, który w całości kwestionował podwyższenie opłaty, chociaż wprawdzie częściowo miał rację, jeśli chodzi o zawyżenie wartości przedmiotowej nieruchomości przez Sąd pierwszej instancji, to ostatecznie de facto w ogóle nie uzyskał obniżenia ustalonej przez ten Sąd wysokości opłaty, ale wynikało to z jednoczesnego uwzględnienia apelacji pozwanej, która zasadnie zakwestionowała przyjęcie niższej stawki procentowej, począwszy już od 2013 r. Biorąc zatem pod uwagę podaną przez powoda wartość przedmiotu zaskarżenia w kwocie 209.146 zł, uznać należy, że powinien od zwrócić pozwanej w zakresie swojej apelacji koszty procesu w kwocie 8.100 zł odpowiadające wynagrodzeniu pełnomocnika procesowego.

Natomiast pozwana z podanej przez nią wartości przedmiotu zaskarżenia w wysokości 418.292 zł przegrała co do kwoty 161.100 zł, czyli w 38,50 % (natomiast wygrała w 61,50 %). Twierdziła bowiem, że zaktualizowana opłata roczna od dnia 1 stycznia 2013 r. powinna wynosić 627.436,95 zł (k. 185), podczas gdy uzasadniona okazała się ona tylko do



kwoty 466.137 zł. Ponieważ w zakresie swojej apelacji poniosła ona koszty w wysokości 29.015 zł (20.915 opłata od apelacji i 8.100 zł wynagrodzenie pełnomocnika procesowego), więc przysługuje jej od powoda zwrot kwoty 17.844,23 zł ( $61,50\% \times 29.015$  zł). Z kolei powód poniósł w tym zakresie koszty związane z udziałem jego pełnomocnika (8.100 zł) i uiszczeniem zaliczki na biegłego (1.500 zł), czyli łącznie 9.600 zł, z czego przysługuje mu zwrot kwoty 3.696 zł ( $38,50\% \times 9.600$  zł). W konsekwencji na korzyść pozwanej przysługuje różnica w kwocie 14.148,23 zł ( $17.844,23$  zł – 3.696 zł).

Ostatecznie w postępowaniu apelacyjnym – w zakresie obu apelacji – powód powinien zatem zwrócić pozwanej kwotę 22.148,23 zł (8.100 zł od swojej apelacji i 14.148,23 zł od apelacji pozwanej), o czym orzeczono w punkcie trzecim wyroku.

Jeśli chodzi o nieuiszczoną część kosztów sądowych za postępowanie apelacyjne, obejmujące część wynagrodzenia biegłej, która nie znalazła pokrycia w uiszczonych przez powoda zaliczce, tj. co do kwoty 1,246,84 zł, Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że dowód ten miał istotne znaczenie dla obu apelacji, w związku z czym na potrzeby ustalenia wyniku sprawy zsumował wartość przedmiotu zaskarżenia z obu apelacji, uzyskując w ten sposób kwotę 627.438 zł, a następnie wziął pod uwagę, że wartość zaktualizowanej opłaty rocznej została ustalona na kwotę 466.137 zł, co oznacza, że powód wygrał sprawę w tej instancji w 25,71 %, a pozwana w 74,29 %. W tej sytuacji powód powinien zostać obciążony nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 926,28 zł (74,29 %), a pozwana w kwocie 320,56 zł (25,71 %), o czym orzeczono w punkcie czwartym wyroku stosownie do art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska SSA Marek Machnij SSA Ewelina Jokiel