

**Sygn. akt I ACa 1044/10**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Edyta Jefimko (spr.)

del. SO Beata Byszewska

Protokolant: asystent sędziego Grzegorz Sobczak

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 sierpnia 2010 r. sygn. akt XXIV C 120/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punktach 1 (pierwszym) i 2 (drugim) ustala, że od dnia 1 stycznia 2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1.3154 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) wynosi 325 561,50 zł (trzysta dwadzieścia pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy) przy zastosowaniu stawki 3%,

2. w punkcie 3 (trzecim) zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 7 229,28 zł (siedem tysięcy dwieście dwadzieścia dwa złote dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. oddala apelację powoda w całości,

III. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 21.322 (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta dwadzieścia dwa złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**I ACa 1044/10**

## UZASADNIENIE

Pismem z 12 grudnia 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w W. powołując się na art. 17b ust. 2a ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,3154

ha, położonej w W., dzielnica W. W., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w obrębie (...) i zaoferowała z dniem 1 stycznia 2008 r. nową opłatę roczną w wysokości 325.561,50 zł, tj. 3% wartości nieruchomości. Agencja wskazała, że nowa opłata została obliczona przy uwzględnieniu zmienionej wartości nieruchomości wynoszącej zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego 10.852.050 zł i przy uwzględnieniu dotychczasowej stawki procentowej. Pismem z 18 stycznia 2008 r. strona powodowa wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że zmiana opłaty rocznej za oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i zastosowana stawka procentowa są nieuzasadnione. (...) SA wskazała, że jej zdaniem opłata należna jest w dotychczasowej wysokości, a przy jej obliczaniu powinna być zastosowana dotychczasowa stawka procentowa wynosząca 1%. Zakwestionowała operat szacunkowy, na którym oparła się Agencja, dokonując wypowiedzenia opłaty. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 25 czerwca 2008 r., po rozpoznaniu wniosku (...) SA, wydało orzeczenie częściowo uwzględniające wniosek i ustaliło, że od 1 stycznia 2008 r. użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w kwocie 108.520,50 zł. Od powyższego orzeczenia Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła w dniu 16 lipca 2008 r. sprzeciw, który Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało Sądowi Okręgowemu w trybie art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. W odpowiedzi na pozew Agencja wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w wysokości 7.229,28 zł, w tym kosztów pełnomocnictw notarialnych w kwocie 29,28 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł. Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana podniosła, że dokonana przez nią w wypowiedzeniu z 12 grudnia 2007 r. aktualizacja opłaty rocznej wynikała jedynie ze wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości. Wypowiedzenie nie obejmowało stawki procentowej. Wobec tego strona powodowa może kwestionować wypowiedzenie tylko w zakresie wartości nieruchomości.

Zaskarżonym **wyrokiem** z dnia 10 sierpnia 2010 r. wydanym w sprawie z powództwa (...) SA w G. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o ustalenie - Sąd Okręgowy w Warszawie :

1. ustalił, że z dniem 1 stycznia 2008 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., dzielnica W., o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...) wynosi 108.520,50 zł, tj. 1% wartości nieruchomości;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od (...) SA w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 2.313,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.**

Nieruchomość gruntowa położona w W., w dzielnicy W., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), z obrębem (...) o powierzchni 1,3154 ha stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych. Użytkownikiem wieczystym opisanej nieruchomości był (...) SA w G. . Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej odnośnie nieruchomości wchodzących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określana jest według stawek procentowych naliczanych od wartości nieruchomości, o czym stanowi art. 17b ust. 1 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1700 ze zm. – dalej u.g.n.r.). Stosownie do art. 17b ust. 2a tej ustawy o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Wymienione przepisy to art. 77-81 u.g.n. Stosownie do art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji

opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (ust. 3 art. 77). Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n., właściwy organ, zamierzając zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3 art. 78 u.g.n.). Wypowiedzeniem z 12 grudnia 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zaktualizowała wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste powołując się na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości, a wniosek użytkownika wieczystego (stanowiący pozew) kwestionował tę okoliczność. Tylko zatem kwestia wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości do poziomu wskazanego w wypowiedzeniu była okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia. Zgodnie z dyspozycją art. 78 ust. 3 u.g.n. Agencja przedstawiła dowód na okoliczność wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości do kwoty 10.852.050 zł w postaci operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego O. T. . Powodowa spółka nie zdołała wykazać, że w istotnym dla sprawy momencie, tj. na koniec 2007 r. wartość przedmiotowej nieruchomości była niższa od przyjętej dla potrzeb wypowiedzenia. Przeprowadzony w toku postępowania na jej wniosek dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości A. W. doprowadził do ustalenia, że cena przedmiotowej nieruchomości na 31 grudnia 2007 r. była nawet wyższa od wskazanej w oświadczeniu o zmianie wysokości opłaty i wynosiła 12.904.074 zł. Operat szacunkowy przedstawiony przez biegłego został opracowany po dokonaniu starannej i wnikliwej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz przeprowadzeniu oględzin nieruchomości. Zgodnie z wymogami ustawy biegły, opracowując opinię, uwzględnił w szczególności stan wycenianej nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, dane wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ceny w obrocie nieruchomościami w 2007 r. Zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, co było zgodne z rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Powódka zgłosiła szereg zarzutów do omawianej opinii. Na wątpliwości podnoszone przez (...) SA biegły odpowiedział sporządzając opinię uzupełniającą, w której przekonująco wyjaśnił, z jakich przyczyn nie uwzględnił jako porównawczych transakcji wskazanych przez powódkę. Oceniając operat biegłego A. W. Sąd Okręgowy stwierdził, że oszacowała ona wartość przedmiotowej nieruchomości na poziomie zbliżonym do wyceny wykonanej na zlecenie Agencji przez O. T., a zatem dwóch działających niezależnie rzeczoznawców majątkowych podobnie określiło cenę przedmiotowej nieruchomości, co najlepiej świadczy o tym, że ich operaty wskazują jej rynkową wartość. Opinię sporządzoną przez biegłego A. W. należało zatem uznać za wartościowy materiał dowodowy. (...) S.A. w dniu 30 września 2008 r. zbyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (tj. dziewięć miesięcy po dacie istotnej dla rozstrzygnięcia) na rzecz (...) W. za cenę 1.098 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, to jest cenę znacznie wyższą niż przyjęta dla potrzeb wypowiedzenia z dnia 12 grudnia 2007 r. - wartość prawa własności tego gruntu. W tej sytuacji nie zachodziła potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego do wyceny nieruchomości, co skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego powoda w tym przedmiocie. Skoro wartość przedmiotowej nieruchomości przyjęta dla potrzeb aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie dokonanej pismem z dnia 12 grudnia 2007 r. była zgodna z rzeczywistością, to wniosek użytkownika kwestionujący wypowiedzenie powinien podlegać oddaleniu. Wypowiedzenie dotyczyło bowiem tylko wzrostu wartości nieruchomości. Agencja Nieruchomości Rolnych, dokonując aktualizacji z powodu wzrostu wartości nieruchomości, oświadczyła, że nalicza nową opłatę przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Nie budzi zastrzeżeń teza, że w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty - wynikającym tylko ze wzrostu wartości nieruchomości - obliczenie nowej opłaty powinno być dokonane zgodnie z dotychczasową stawką, gdyż pozostaje ona niezmienna. Dopóki użytkownik wieczysty kwestionuje nową wysokość stawki procentowej, a trwa postępowanie w trybie art. 78-81 u.g.n., póty „dotychczasową stawką” jest stawka sprzed wypowiedzenia jej wysokości. Dopiero zakończenie postępowania dotyczącego zmiany stawki procentowej sprawia, że stawka wskazana w wypowiedzeniu staje się wiążąca, ze skutkiem od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego Agencja, dokonując wypowiedzenia pismem z dnia 12 grudnia 2007 r., nieprawidłowo posłużyła się przy naliczaniu nowej opłaty stawką procentową, w wysokości wskazanej we wcześniejszym wypowiedzeniu, które nie stało się jeszcze wiążące, gdyż, co było niesporne pomiędzy stronami, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty w zakresie stawki procentowej dokonanego przez Agencję w dniu 19 grudnia 2003 r. toczy się

jeszcze przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowanie sądowe, w sprawie pod sygn. akt XXIV C 1059/08. Dotychczasową stawką dla potrzeb obliczania nowej opłaty przewidzianej wypowiedzeniem z 12 grudnia 2007 r. powinna być zatem stawka 1%, czyli stawka obowiązująca przed poprzednim wypowiedzeniem (dotyczącym wysokości stawki) i obowiązująca w chwili składania wypowiedzenia z dnia 12 grudnia 2007 r. Zatem ustalenie wyrokiem sądu prawidłowości wypowiedzenia dokonanego pismem z 12 grudnia 2007 r. będzie miało ten skutek, że od dnia 1 stycznia 2008 r. użytkownik wieczysty będzie zobowiązany do uiszczania opłaty naliczonej od wartości nieruchomości podanej w tym wypowiedzeniu przy użyciu stawki 1 %. W przypadku natomiast, gdyby toczące się w Sądzie Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIV C 1059/08 postępowanie dotyczące wcześniejszego wypowiedzenia wysokości stawki procentowej doprowadziło do ustalenia, że użytkownik powinien uiszczać opłatę obliczoną z użyciem stawki 3 %, to wówczas opłaty za kolejne lata, poczynając od roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia wysokości stawki (czyli od dnia 1 stycznia 2004 r.), w tym również za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. i na przyszłość, będą musiały być stosownie uzupełnione do kwoty 3 % od wartości nieruchomości. Nieistotne dla rozstrzygnięcia były wywody pozwu dotyczące sposobu wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości w kontekście istnienia podstawy do naliczania opłaty według innej niż dotychczasowa stawki procentowej, w szczególności, że przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej (stawka 0,1 %). Badania przez Sąd zasadności tego rodzaju argumentacji powódka mogłyby się zasadnie domagać, gdyby złożyła wniosek, o jakim mowa w art. 81 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. i gdyby po rozstrzygnięciu samorządowego kolegium odwoławczego sprawa trafiła na drogę postępowania przed sądem. Tego rodzaju wniosku powodowa spółka nie złożyła, a nawet gdyby tak się stało, to nie podlegał on badaniu w niniejszej sprawie dotyczącej tylko wypowiedzenia z dnia 12 grudnia 2007 roku.

Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o sygn. akt XXIV C 1059/08, mającej za przedmiot prawidłowość poprzedniego wypowiedzenia, dotyczącego wysokości stawki procentowej, uznając, iż nie zachodzą przesłanki z art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadało na podstawie art. 100 k.p.c. O zasądzenie kosztów procesu wniosła tylko pozwana, która wygrała proces w około 1/3 części. Do chwili zamknięcia rozprawy strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosku o zwrot kosztów procesu nie złożyła, co skutkowało wygaśnięciem jej roszczenia o ich zwrot (art. 109 § 1 k.p.c.).

Apelacje od powyższego wyroku złożyły obie strony.

**(...) Spółka Akcyjna w G.**, zaskarżyła wyrok w części -co do punktu 1 w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., dzielnica W., o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...) ponad kwotę 71.294,68 zł, a także w całości co do rozstrzygnięć zawartych w punktach 2 i 3.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i uznanie, iż dowód w postaci opinii biegłego A. W. był wiarygodny i mógł stanowić podstawę dla ustalenia wartości nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), pomimo istotnej sprzeczności wniosków tej opinii z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, oraz pomimo sporządzenia opinii z naruszeniem przepisów § 36 ust. 1 oraz § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;

b) art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 17b ust. 2a u.g.n.r. w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wydanie orzeczenia w sprawie nie objętej żądaniem pozwu (oddalającego w punkcie 2 wyroku żądanie pozwu w pozostałej części), podczas gdy w sprawie przedmiotem procesu było powództwo o ukształtowanie prawa - stosunku zobowiązaniowego łączącego strony w zakresie wysokości opłaty rocznej, które zostało przez Sąd uwzględnione (Sąd ukształtował wysokość opłaty zgodnie z punktem 1 wyroku), w związku z czym orzeczenie w punkcie 1 wyczerpywało

przedmiot rozstrzygnięcia, zaś oddalenie powództwa w pozostałym zakresie prowadziło do wydania rozstrzygnięcia w sprawie nie objętej żądaniem pozwu;

c) art. 109 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż roszczenie powoda o zwrot kosztów procesu wygasło na skutek niezłożenia wniosku o ich przyznanie do czasu zamknięcia rozprawy, podczas gdy powód zgłosił wniosek o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego do protokołu rozprawy w dniu 29 lipca 2010 r.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie - pomimo, iż na rynku odnotowano szereg transakcji dotyczących nieruchomości podobnych (przeznaczonych pod drogi) - iż wartość nieruchomości wycenianej (w części przeznaczonej pod drogi publiczne) jest równa wartości nieruchomości przyległych tj. przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną z usługami towarzyszącymi;

b) art. 153 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i ustalenie wartości nieruchomości przeznaczonej pod drogi publiczne w drodze jej porównania z nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe tj. z nieruchomościami niepodobnymi do nieruchomości wycenianej, co skutkowało znacznym zawyżeniem wartości tej nieruchomości;

c) § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż nieruchomość wyceniana była nieruchomością zajęta pod drogi publiczne, w związku z czym podlegała wycenie przy uwzględnieniu cen uzyskiwanych w transakcjach nieruchomościami o przeznaczeniu przeważającym nieruchomości przyległych, podczas gdy nieruchomość wyceniana była gruntem wyłącznie przeznaczonym pod drogi publiczne, a więc nie można jej było wyceniać przy uwzględnieniu cen uzyskiwanych w transakcjach nieruchomościami o przeznaczeniu przeważającym wśród nieruchomości przyległych, co skutkowało znacznym zawyżeniem wartości tej nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty (...) S.A. wniosła o :

1) zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, poprzez:

a) ustalenie, iż z dniem 1 stycznia 2008 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., dzielnica W., o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), wynosi 71.294,68 zł, tj. 1% wartości nieruchomości;

b) uchylenie punktu 2 zaskarżonego wyroku;

c) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie o:

1) uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Agencja Nieruchomości Rolnych w W.** zaskarżyła wyrok w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punkcie 1 oraz w punkcie 2.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1) naruszenie przepisów procesowych, które miało wpływ na treść wydanego wyroku:

-art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. - poprzez brak zawieszenia sprawy do czasu ustalenia prawomocnym wyrokiem stawki procentowej, w toczącym się z wniosku poprzedników prawnych powoda, postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie sygn. akt XXIV C 1059/08,

-art. 321 § 1 k.p.c.- poprzez ustalenie opłaty rocznej w kwocie 108.520,50 zł, a więc ponad żądanie powoda, domagającego się ustalenia opłaty w kwocie 71.294,68 zł lub 7.129,47 zł.

-art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n. poprzez brak oddalenia powództwa o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości - pomimo wykazania w postępowaniu dowodowym zasadności aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości wskazanej przez Agencję w wypowiedzeniu z dnia 12 grudnia 2007 r. Ponadto poprzez ostateczne rozstrzygnięcie o stawce 1% bez wniosku powoda o zawieszenie sprawy do czasu rozpatrzenia kwestii stawki w postępowaniu sygn. akt XXIV C 1059/09,

- art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c. - poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń faktycznych wbrew treści wypowiedzeń Agencji z dnia 12 grudnia 2007 r. i z dnia 19 grudnia 2003 r. oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez niewłaściwą ich ocenę, przejawiającą się w przyjęciu jako obowiązującej stawki 1% wbrew treści tych dokumentów, ustalających stawkę 3%.

-art. 316 k.p.c. i 386 § 4 k.p.c. poprzez ustalenie przez Sąd wbrew stanowi faktycznemu i prawnemu sprawy z chwili zamknięcia rozprawy, obowiązywania stawki 1%, pomimo trwającego i wciąż nierozstrzygniętego sporu w zakresie wysokości stawki, toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie sygn. akt XXIV C 1059/08 .

2) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie lub pominięcie:

a) art. 78 ust. 4 u.g.n. poprzez:

- uznanie wypowiedzianej stawki za stawkę obowiązującą;

-błędną wykładnię i uznanie, że nałożony na użytkownika wieczystego obowiązek uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości do czasu rozpatrzenia przez Sąd sporu w sprawie opłaty, jest normą ustalającą i definiującą , co należy rozumieć przez obowiązującą opłatę,

-przyjęcie, iż dotychczasowa stawka 1%, obowiązująca przed jej wypowiedzeniem w dniu 19 grudnia 2003 r. jest stawką obowiązującą od dnia 1 stycznia 2008 r.

- przyjęcie, iż do czasu rozpoznania sporu w sprawie wypowiedzenia stawki procentowej, w kolejnym oświadczeniu w sprawie wysokości opłaty rocznej należy stosować stawkę sprzed wypowiedzenia.

b) art. 79 ust. 5 i 8 u.g.n. poprzez przyjęcie, iż ustalona w przyszłości w postępowaniu sygn.akt XXIV C 1059/08 stawka 3% będzie obejmować skutkiem wstecznym także, ustalone wyrokiem w tej sprawie, opłaty roczne po dniu 1 stycznia 2008 r. - pomimo rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu o obowiązywaniu stawki 1%.

c) art. 1 punkt 6 litera "a" i „c” w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2003 r. nr 6, poz. 64), zmieniających przepis art. 17 b ust. 1 pkt 3 i ust. 2a u.g.n.r, poprzez przyjęcie, iż Agencja w wypowiedzeniu z dnia 12 grudnia 2007 r. powinna zastosować

stawkę 1%, zamiast stawki 3%, podczas gdy przepis art. 5 ust. 1 noweli nakazywał ustalanie opłat rocznych w wysokości określonej w art. 1 pkt 6 noweli, począwszy od opłat należnych za 2004 r. i taka stawka została wprowadzona wypowiedzeniem Agencji z dnia 19 grudnia 2003 r., a następnie przyjęta w wypowiedzeniu z dnia 12 grudnia 2007 r., jako stawka obowiązująca,

d) art. 17 b ust. 2a u.g.n.r, w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. poprzez zastosowanie art. 77 ust. 1 u.g.n. i uznanie, iż przepisy dotyczące trybu postępowania przy zawiadomieniach, o których mowa w art. 17b ust. 2a u.g.n.r, to przepisy art. 77-81 u.g.n. , zamiast przepisy art. 78-81 u. g. n. ; tymczasem art. 77 ust. 1 u.g.n. nie określa trybu postępowania przy wypowiedzeniu opłaty, lecz jedynie materialnoprawną przesłankę podwyższenia opłaty ze względu na wzrost wartości nieruchomości,

e) art. 238 k.c. oraz art. 17 b ust. 1 pkt 3 i ust. 2a u.g.n.r, poprzez zastosowanie stawki w wysokości 1% dla nieruchomości wykorzystywanych na inne cele, nie objęte stawką preferencyjną;

f) art. 78-80 u.g.n. poprzez ustalenie przez Sąd bezskuteczności wypowiedzenia z dnia 19 grudnia 2003 r., które jest przedmiotem innego postępowania w sprawie sygn. akt XXIV C 1059/08,

g) art. 61 k.c. poprzez przyjęcie, iż wypowiedzenie z 19 grudnia 2003 r. jest bezskuteczne i nie wywołało żadnych skutków prawnych, nawet w zakresie oświadczenia woli przez Agencję o rezygnacji z opłaty w dotychczasowej wysokości,

h) art. 78 ust. 1 u.g.n. poprzez przyjęcie, iż wypowiedzenie z dnia 19 grudnia 2003 r. nie stanowiło skutecznego, jednostronnego aktu wyrażenia woli rezygnacji z dotychczasowej stawki 1%, ustalonej w zawiadomieniu z dnia 20 sierpnia 2001 r. oraz poprzez brak przyjęcia, że stanowiło zamiar stosowania stawki 3% w związku z ustawową zmianą w tym zakresie.

W oparciu o powyższe zarzuty Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów opłaty sądowej i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za instancję odwoławczą.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej jest zasadna , natomiast apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Z uwagi na rozbieżności w stanowiskach stron, dotyczące kognicji sądu w postępowaniu o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu , należy w pierwszej kolejności poczynić kilka uwag o charakterze ogólnym. Kognicja ta ograniczona jest z jednej strony oświadczeniem woli właściciela , z drugiej strony ustawowym terminem dopuszczalności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast wyznaczona jest przez wniosek złożony przez użytkownika , który inicjuje postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym, przekazany następnie w wyniku złożenia sprzeciwu do rozpoznania sądowi powszechnemu. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku , od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej ( por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 59/04, Biul.SN 2005, Nr 4, poz. 15) . W postępowaniu sądowym wszczętym na skutek złożenia sprzeciwu użytkownika wieczystego od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego sąd może ustalić również wyższe opłaty roczne, niż wynikające z orzeczenia , od którego wniesiono sprzeciw. Mimo wielu kontrowersji , aktualnie w judykaturze dominuje stanowisko, które sąd odwoławczy w składzie rozpoznającym apelację w pełni podziela, iż powództwo zmierzające do uzyskania orzeczenia określającego wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa .Orzeczenie , ustalające wysokość opłaty rocznej , należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Zatem sąd nie ogranicza się do

oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/13, LEX nr 1318444). W rezultacie spór sądowy może zakończyć się ustaleniem, że opłaty powinny być wnoszone w innej wysokości ( mniejszej lub większej) , niż ustaliło to kolegium , przy czym sąd może orzekać wyłącznie w granicach stawek wynikających ze stanowiska stron (art. 321§ 1 k.p.c. ) . Zadaniem sądu jest określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez właściciela nowej opłaty rocznej. Ponieważ sąd ma obowiązek wydać wyrok konstytutywny, a zatem w granicach zaskarżenia nie może ograniczyć się tylko do oceny skuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, dokonanej w piśmie z 12 grudnia 2007 roku , w którym Agencja powołując się na art. 17b ust. 2a u.g.n.r, wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,3154 ha, położonej w W., dzielnica W. W., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w obrębie (...) i zaoferowała z dniem 1 stycznia 2008 r. nową opłatę roczną w wysokości 325.561,50 zł, tj. 3% wartości nieruchomości. Nie może więc w przypadku uznania wypowiedzenia opłaty za skuteczne , co do wskazanej kwoty 325.561,50 zł, tj. 3% wartości nieruchomości , oddalić powództwa, jak domagała się tego strona pozwana , ale ma obowiązek ustalić wysokość opłaty , a więc wartość świadczenia użytkownika wieczystego wobec właściciela.

Apelacja pełna cum beneficio novorum polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny na podstawie właściwych przepisów prawa materialnego .Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny). Przez spełnianie nieograniczonych funkcji rozpoznawczych spełnia się kontrolny cel postępowania apelacyjnego; rozpoznanie apelacji ma (powinno) doprowadzić do naprawienia wszystkich błędów sądu pierwszej instancji, ewentualnie także błędów stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r., III UK 54/09, Lex nr 602073).

Z uwagi na specyficzny charakter zgłoszonego żądania regulacja , dotycząca czasu orzekania z art. 316 k.p.c. , nie będzie mieć zastosowania, bowiem sąd orzeka odnośnie stanu dotyczącego wartości nieruchomości w czasie wyceny , obowiązującej w czasie , gdy użytkownik wieczysty skierował wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego.

Strona pozwana w postępowaniu apelacyjnym wносиła ( pismo procesowe z dnia 6 maja 2014 r. k- 730-734 ) o przeprowadzenie dowodów z dokumentów w postaci zawiadomienia Agencji z dnia 18 grudnia 2008 r. na okoliczność obniżenia stawki opłaty rocznej za działkę (...) z 3% do 1% , począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. z uwagi na realizację celów publicznych , decyzji z dnia 8 września 2009 r. w sprawie pozwolenia na budowę przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w(...) W. kanalizacji sanitarnej na działce nr (...) , aktu notarialnego z dnia 5 listopada 2010 r. na okoliczność sprzedaży przez powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz (...). W. , w celu budowy Al. (...) i wykorzystywania tej nieruchomości oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r. , sygn. akt I CSK 741/12 na okoliczność dokonania wykładni przepisów i oceny prawidłowości ich stosowania przez Agencję . Sąd Apelacyjny oddalił powyższe wnioski, ponieważ okoliczności, które Agencja Nieruchomości Rolnych chciała wykazać przy wykorzystaniu tych środków dowodowych , nie były pomiędzy stronami sporne. Wskazać trzeba, iż powód (oświadczenie pełnomocnika złożone na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 maja 2014 r. k- 760- 761) przyznał okoliczności faktyczne , celem udowodnienia których zostały złożone dokumenty . W tej sytuacji przeprowadzenie dowodu stało się zbędne. Zgodnie bowiem z treścią art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Sąd odwoławczy, nie uwzględnił również zawartego w apelacji powoda wniosku, o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego do spraw szacowania wartości nieruchomości na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w W., dzielnica W. w obrębie(...), oznaczonej jako działka nr (...) na dzień 19 grudnia 2007 r. Wydanie postanowienia dowodowego powinno poprzedzać zbadanie: „istotności" danego faktu dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), potrzeby udowodnienia takiego faktu, dopuszczalności przeprowadzenia danego środka dowodowego, stopnia przyczynienia się określonego środka dowodowego do dostatecznego wyjaśnienia okoliczności, na którą dowód został zgłoszony lub kwestii, czy dowód



nie został powołany wyłącznie dla opóźnienia rozpoznania sprawy (art. 217 § 2 k.p.c.) Art. 217 § 3 k.p.c. przesądza, że o zakresie postępowania dowodowego rozstrzyga sąd, który pominię środki dowodowe, jeżeli okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1951 r., C 478/50, OSNC 1951/2/56, z dnia 27 września 1960 r., I CR 601/59, OSNC 1962/2/43 oraz z dnia 26 października 1960 r., II CR 444/59, OSNCK 1961/ 4/118 , z dnia 19 marca 1997 r., II UKN 45/97, OSNAPiUS 1998/1/24). W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności, celem wykazania których powód zgłosił powyższy wniosek , w sposób dostateczny wyjaśniono w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Nie uzasadnia natomiast, zdaniem doktryny i judykatury, potrzeby powołania innego biegłego taka okoliczność, że opinia powołanego już biegłego jest dla strony (w jej odczuciu) niekorzystna ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, LEX nr 7407; uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807; z dnia 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135).

Przeprowadzony w toku postępowania dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości A. W. doprowadził do ustalenia, że cena przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2007 r. była nawet wyższa od wskazanej w oświadczeniu o zmianie wysokości opłaty i wynosiła 12.904.074 zł. Dowód z opinii biegłego, jak podkreśla się w orzecznictwie, podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 k.p.c. według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków ( por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/ 4/ 64; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Sąd Apelacyjny w całości podzielił wnioski opinii biegłego , nie znajdując podstaw do ich podważenia. Biegły przeprowadził w sposób prawidłowy niezbędne czynności badawcze, w celu wykonania opinii , w tym analizę rynku lokalnego nieruchomości oraz oględziny gruntu. Zgodnie z wymogami ustawy uwzględnił w szczególności stan wycenianej nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, dane wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ceny w obrocie nieruchomościami w 2007 r. Zastosował prawidłową metodę korygowania ceny średniej, co było zgodne z rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego . Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy biegły oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości na poziomie zbliżonym do wyceny wykonanej na zlecenie Agencji przez rzeczoznawcę O. T.,. (...) S.A. w dniu 30 września 2008 r. zbyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (tj. dziewięć miesięcy po dacie istotnej dla rozstrzygnięcia) na rzecz(...) W. za cenę 1.098 zł za 1 m<sup>2</sup> , to jest cenę znacznie wyższą niż przyjęta dla potrzeb wypowiedzenia z 12 grudnia 2007 r. wartość prawa własności tego gruntu

W postępowaniu dowodowym nie wykazano sposobu wykorzystania nieruchomości na cele objęte stawką 1% ( cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne) . W operacie sporządzonym na zlecenie Agencji przez uprawnionego rzeczoznawcę -O. T. oraz w protokole z oględzin wyceniana działka została opisana jako nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona. Podobnie biegły sądowy - A. W. określił nieruchomość jako działkę niezabudowaną. Spółka (...) nieprawidłowo zarzuca, iż biegły w sposób całkowicie nieuprawniony zastosował przy wycenie nieruchomości przepis § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie bowiem z brzmieniem § 36 ust. 1 rozporządzenia, przy wycenie nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości na te cele. Nieruchomość wyceniana nie była nieruchomością zajęta pod drogi publiczne. Działka nr(...) decyzją nr(...) w dniu 8 lutego 2007 r. została wydzielona z działki nr (...). Podział działki nr (...) nastąpił z urzędu w celu wydzielenia działki nr (...) pod Aleję (...) w związku uchwałą Rady (...) nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. w sprawie zaliczenia ul. (...), obecnie Al. (...) do kategorii dróg powiatowych. Tak więc działka (...) została zajęta pod drogę publiczną, a następnie zakupiona przez (...) W. na ten cel na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 10 września 2008 r. Pozwolenie na budowę przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w (...). W. kanalizacji sanitarnej na działce nr (...) zostało wydane dopiero w dniu 8 września 2009 r. , a umowę sprzedaży

przez powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz (...) W. w celu budowy Al. (...) zawarto dnia 5 listopada 2010 r.

Natomiast Sąd Okręgowy ustalając wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej według stawki 1% naruszył przepisy prawa materialnego w postaci art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zmieniający przepis art. 17b ust. 1 pkt 3 i ust. 2a u.g.n.r. Sąd Apelacyjny w pełni podziela poglądy prawne Sądu Najwyższego wyrażone w powoływanych przez apelującą Agencję Nieruchomości Rolnych orzeczeniach, tj. w wyrokach z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36, z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 741/12, LEX nr 1396368 oraz z dnia 12 stycznia 2011 r., I CSK 98/10, OSNC-ZD 2011, nr D, poz. 75, iż norma co do podwyższenia stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z 1% do 3% została skonkretyzowana przez samego ustawodawcę, a zatem w tym zakresie nie tylko strony nie mogą od niej odstąpić, ale samorządowe kolegium odwoławcze, jak i ewentualnie rozpoznający na skutek sprzeciwu sprawę sąd powszechny może jedynie skontrolować jej zastosowanie. Wyrok więc w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny. Stosownie do art. 17b ust. 2a u.g.n.r. o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego, przy czym do zawiadomień tych stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Zakres odesłania przewidzianego w przytoczonym przepisie został określony jednoznacznie i obejmuje obowiązek stosowania przez Prezesa Agencji - w razie ustalenia nowej lub zmiany dotychczasowej wysokości opłaty - jedynie przepisów u.g.n. normujących "postępowanie" zmierzające do zaktualizowania opłaty, a nie - równolegle - przepisów tej ustawy, stanowiących materialną podstawę dokonania aktualizacji. Rozwiązanie to harmonizuje z założeniem ustawodawcy, że art. 17b ust. 1 u.g.n.r. samodzielnie określa przesłanki ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i w tym zakresie nie odsyła do przepisów u.g.n. Nieruchomość objęta postępowaniem wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nieruchomość ta była i jest wykorzystywana na "inne cele" w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 3 u.g.n.r., w brzmieniu obowiązującym od dnia 6 lutego 2003 r., określonym przez art. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z treścią tego znowelizowanego przepisu, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wykorzystywanej na "inne cele" stanowi 3% jej wartości; ustala się ją w takiej wysokości poczynając od opłat należnych za 2004 r. (art. 5 ustawy nowelizującej). W tej sytuacji Prezes Agencji w zawiadomieniu z dnia 12 grudnia 2007 r., powołując się na zmianę wartości nieruchomości, nie mógł zastosować (jak nietrafnie uznał Sąd Okręgowy) stawki obowiązującej przed tą zmianą. Natomiast bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy spór dotyczący zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za okres poprzedni został rozstrzygnięty. Gdyby w zawiadomieniu z dnia 12 grudnia 2007 r. Prezes Agencji wskazał - zgodnie z oczekiwaniem powodowej spółki - że opłatę należną za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. ustalił na podstawie stawki 1%, to wtedy naruszyłby art. 17b ust. 1 lit. a u.g.n.r. w związku z art. 5 ustawy nowelizującej. W zawiadomieniu tym określono w sposób dostatecznie wyraźny zamiar zastosowania opłaty uwzględniającej stawkę 3%, poczynawszy od dnia 1 stycznia 2008 r. Wydany przez sąd odwoławczy w rozpoznawanej sprawie wyrok stwierdził tylko skutek prawny powstały na podstawie tego zawiadomienia z mocy wskazanych powyżej norm prawa materialnego, że wypowiedzenie stawki procentowej dokonane tylko na podstawie jej ustawowej zmiany nie może być nieuzasadnione.

Uznając apelację pozwanego- Agencji Nieruchomości Rolnych w W. za uzasadnioną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punktach 1 i 2 ustalił, że od dnia 1 stycznia 2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1.3154 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) wynosi 325 561,50 zł przy zastosowaniu stawki 3%. Zmiana wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym spowodowała konieczność ponownego rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, stosownie do wyniku sporu. Ponieważ wypowiedzenie dokonanej przez Agencję w dniu 12 grudnia 2007 r. okazało się skuteczne w całości, to pozwanego należy uznać za wygrywającego spór i dlatego na podstawie art. 98§ 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 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 - zasądzono od

(...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 7 229,28 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Koszty te obejmują wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 7 200 zł oraz opłaty notarialne za poświadczenie pełnomocnictw w wysokości 29,28 zł. Natomiast apelacja powoda jako bezzasadna została oddalona w całości oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98§ 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. i art. 391§ 1 k.p.c. oraz § 12 ust.1 pkt 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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, zasądając od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 21.322 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Koszty te obejmują koszty zastępstwa prawnego w kwocie 5 400 zł oraz opłatę od apelacji w wysokości 15 922 zł .