

Sygn. akt I ACa 1890/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Roman Dżiczek

Sędzia SA Marzanna Góral

Sędzia SO (del.) Beata Byszewska (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 września 2014 r.

sygn. akt II C 441/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że nadaje mu treść: „ustala, że od dnia 1 stycznia 2009 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2246 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) położonej w W. przy ul. (...) należna od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz (...) W. wynosi 359.315,08 zł (trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta piętnaście złotych i osiem groszy), z tym, że użytkownik wieczysty w roku 2009 zobowiązany jest do wniesienia opłaty w kwocie 299 706, 24 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześć złotych dwadzieścia cztery grosze), w roku 2010 w kwocie 329510,66 zł (trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt sześć groszy), w roku 2011 i następnych w kwocie 359315,08 zł (trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta piętnaście złotych osiem groszy)”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 7171 zł (siedem tysięcy sto siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1890/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 września 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że od dnia 1 stycznia 2009 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2246 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) położonej w W. przy ul. (...) należna od (...) SA w W. na rzecz Miasta S. W. wynosi 359.315,08 (trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta piętnaście i 8/100) złotych, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Grunt położony przy ul. (...) w W., składający się z działek ewidencyjnych nr (...), z obrębu (...) o powierzchni 2246 m² stanowi część terenu przekazanego w 1973 roku pod budowę hotelu, obecnie pełni funkcję pomocniczą względem nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelu (...).

Obecnie przedmiotowa nieruchomość gruntowa składa się z dwóch działek ewidencyjnych o numerach (...), przy czym działka o nr (...) o powierzchni 2226 m² stanowi dojazd do hotelu, chodniki oraz pas zieleni oddzielający drogę dojazdową od jezdni ulicy (...), zaś działka oznaczona nr (...) o powierzchni 20 m² stanowi początek wjazdu do garażu podziemnego hotelu.

W wyniku zmiany dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2004, Nr 141, poz. 1492), na mocy której za nieruchomości gruntowe oddane na działalność turystyczną stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 2 % ceny gruntu (art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), dnia 07 grudnia 2007 roku, na wniosek użytkownika wieczystego gruntu, to jest Spółki (...) S.A. z siedzibą w W., Naczelnik Delegatury Biura (...) w D. Ś., działający w imieniu Prezydenta(...)W., wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2006 roku wysokość dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), z obrębu (...), o łącznej powierzchni 2246 m⁽²⁾, nadto ustalił wysokość stawki procentowej opłat rocznych w wysokości 2 % wartości gruntu niezabudowanego spełniającego funkcję pomocniczą względem nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowym.

Wartość gruntu przyjęta do obliczenia opłat rocznych, wynosząca 7.492.656,00 zł, ustalona została przez biegłego sądowego w sporządzonej w dniu 11 maja 2004 roku opinii – operacie szacunkowym w sprawie wyceny nieruchomości, w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. I C 1204/03.

Na skutek wypowiedzenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 07 grudnia 2007 roku, złożonego w imieniu Prezydenta (...) W. przez Naczelnika Delegatury Biura (...) w D. Ś., ustalona została nowa wysokość opłaty rocznej, która od dnia 01 stycznia 2007 roku wynosić miała 149.853,12 zł.

Oświadczeniem z dnia 12 listopada 2008 roku, nr (...), Naczelnik Urzędu Miasta S. W. Biuro (...) Delegatura w D. Ś., działający w imieniu Prezydenta(...) W., wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółce (...) S.A. z siedzibą w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w W., stanowiącego działki ewidencyjne o nr (...), z obrębu (...), o łącznej powierzchni 22460 m⁽²⁾, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Nadto ustalona została od dnia 01 stycznia 2009 roku nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, stanowiąca 2 % wartości gruntu, wynosząca 359.315,08 zł. W uzasadnieniu decyzji powołano się na zmianę wartości gruntu, która została ustalona na kwotę 17.965.754 zł, w oparciu o wycenę sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego D. S. w dniu 24 października 2008 r.

Dnia 18 grudnia 2008 roku Spółka (...) S.A. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy ul. (...) w W., składającego się z działek ewidencyjnych nr (...), z obrębu (...), jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 12 lutego 2013 roku, sygn(...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., oddaliło wniosek złożony przez stronę powodową.

Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie woli złożone przez Prezydenta (...) W., stanowiące wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w W., składającego się z działek ewidencyjnych o nr (...), z obrębu (...), o powierzchni łącznej 2246 m⁽²⁾, było skuteczne, dokonane zgodnie z przepisami prawa, w szczególności z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W.(Dz. U. 2002, nr 41, poz. 361).

Zgodnie z dyspozycją wyżej powołanego przepisu, do czasu ujawnienia w księgach wieczystych zmian wynikających z przejęcia mienia przez (...) W., jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r., czynności prawne mające za przedmiot mienie komunalne są, z uwzględnieniem przepisów Kodeksu cywilnego oraz przepisów o księgach wieczystych, ważne, jeżeli (...) W. dokonując daną czynność złoży w formie przewidzianej dla tej czynności oświadczenie, że jest gminą właściwą dla dokonania tej czynności. Chodzi zatem o czynności mające za przedmiot prawa przysługujące do nieruchomości, takie jak: sprzedaż, zamiana, zrzeczenie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem, dzierżawę, oddanie w trwały zarząd, a także obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek, przekazywanie jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 1997, nr 115 z późn. zm. 741).

Sąd Okręgowy wskazał, że czynność prawna mająca na celu aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie miała za przedmiot nieruchomości (prawa przysługującego do nieruchomości), lecz odnosiła się do stosunku prawnego łączącego powoda – spółkę (...) S.A. z siedzibą w W. z pozwanym, tj. (...) W., a jej przedmiotem była zmiana wysokości opłaty rocznej.

Sąd Okręgowy podniósł że art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997r. Nr 115, poz. 741), określa jedynie wymogi, jakie musi spełniać wypowiedzenie, aby uznać je za skuteczne, wywołujące skutki prawne, jednocześnie nie podzielił stanowiska prezentowanego przez stronę powodową, która podnosiła, iż przepis art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga dla swej skuteczności wskazania właściciela gruntu.

Sąd Okręgowy podniósł, że przejście prawa własności rzeczowej nieruchomości nastąpiło z mocy ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) Warszawy (Dz. U. 2002 nr 41 poz. 361), a zatem bez jakiegokolwiek możliwości wpływu właściciela na dokonanie tejże czynności. Zgodnie z art. 20 ust. 1 cytowanej ustawy, mienie gmin (...) działających na podstawie przepisów dotychczasowych, staje się z mocy ustawy mieniem (...) W.. W świetle powyższego zasadnym jest wskazanie, iż (...) W. stało się następcą prawnym Gminy (...). Nadto z treści samego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynika explicite, w czym imieniu organ wykonawczy, to jest Prezydent (...) W. działał, dokonując przedmiotową czynność, zaś strona powodowa miała świadomość, kto jest właścicielem nieruchomości, bowiem wynika to z samego wniosku powoda o ustalenie z dnia 15 grudnia 2008 r.

W świetle powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego, wypowiedzenie w przedmiocie aktualizacji od dnia 01 stycznia 2009 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...), z obrębu (...), o powierzchni 2246 m⁽²⁾, złożone przez Prezydenta (...)W. jest skuteczne i prawidłowe, dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997, nr 115, poz. 741) oraz ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny

(Dz. U. 1964, nr 16, poz. 93). Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej ma charakter czynności cywilnoprawnej i w związku z tym podlegało również ocenie pod kątem jego zgodności z przepisami prawa cywilnego.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu podnoszonego przez powoda - spółkę (...) S.A. z siedzibą w W., Sąd Okręgowy wskazał na treść przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010, nr 102, poz. 651, z późn. zm.), zgodnie z którym, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 cytowanej ustawy).

Zgodnie z dyspozycją art. 79 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium, lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 01 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

W myśl art. 80 ust. 1 ustawy, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia, co wynika explicite z przepisu art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powyżej przedstawiony tryb postępowania został wyczerpany przez użytkownika wieczystego (...) S.A. z siedzibą w W., który od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 12 lutego 2013 roku, doręczonego w dniu 28 marca 2013 r., wniósł sprzeciw w dniu 09 kwietnia 2013 r., a zatem zachował ustawowy termin.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotem badania przed sądem powszechnym nie jest prawidłowość postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym, a sąd samodzielnie dokonuje ustaleń czy zaistniały przesłanki aktualizacji opłaty. Sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego nie jest środkiem odwoławczym, lecz żądaniem przekazania sprawy na drogę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie wywołuje skutek materialnoprawny polegający na utracie mocy wiążącej przez orzeczenie kolegium, natomiast skutkiem procesowym jest przeniesienie sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w świetle brzmienia przepisu art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie – chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Wskazany przepis ma charakter materialnoprawny i w sensie czasowym określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego oraz fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Mając na uwadze powyższe, to właściciel nieruchomości powinien w procesie wykazać wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwane (...) W. już w odpowiedzi na pozew wskazało, iż ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., składającej się z działek ewidencyjnych

oznaczonych nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 2246 m⁽²⁾, miała miejsce w 2001 roku. Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2005 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I C 1204/03 ustalił, że od dnia 01 stycznia 2002 roku opłata ta wynosić będzie 224.779,00 zł, tj. 3% wartości gruntu, przy wartości gruntu oszacowanej przez biegłego sądowego na kwotę 7.492.656,00 zł. Tym samym podzielił stanowisko pozwanego (...) W., zgodnie z którym powołane przez powoda spółkę (...) S.A. z siedzibą w W. wypowiedzenie z dnia 07 grudnia 2007 roku nie dotyczyło aktualizacji opłaty rocznej, lecz zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na wniosek użytkownika wieczystego gruntu, złożony w dniu 29 grudnia 2006 r.

Natomiast, jak wynika z pkt 3 wypowiedzenia stawki procentowej opłaty rocznej, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ustalona została w oparciu o dotychczasową wartość gruntu wynoszącą 7.492.656,00 zł, ustaloną wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2005 roku, ze skutkiem od dnia 01 stycznia 2002 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzut powoda o niezachowaniu przez pozwane (...) W. trzyletniego okresu pomiędzy dokonywanymi aktualizacjami opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, był bezzasadny.

Za nieuzasadniony uznał Sąd Okręgowy zarzut powoda dokonania aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości gruntowej w oparciu o operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego niezgodnie z przepisami i standardami zawodowymi. Nadto w postępowaniu sądowym na wniosek powoda, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej przy (...) w W., oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2246 m⁽²⁾, na datę wypowiedzenia, to jest na dzień 12 listopada 2008 roku. Opinia ta została przez Sąd Okręgowy oceniona jako rzetelna, fachowa, sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

.

W ocenie Sądu Okręgowego, powołany w niniejszej sprawie biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości J. J. uwzględnił w sporządzonej opinii – operacie szacunkowym - cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie terenu, faktyczny sposób użytkowania nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia komunalne, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny rynkowe w obrocie nieruchomościami. Biegły sądowy J. J., sporządzając wycenę przedmiotowej nieruchomości uwzględnił również ograniczenie dotyczące ochrony konserwatora zabytków dla przedmiotowej nieruchomości oraz sąsiednich terenów. Biegły zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Oceniając dowód z opinii biegłego, Sąd Okręgowy kierował się wskazaniem płynącymi z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 07 listopada 2000 r., w myśl którego opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu 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 (sygn. CKN 1170/98, OSNC z 2001, nr 4, poz. 64, także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 r., sygn. IV CKN 1383/00, niepublikowane). Zdaniem Sądu, opinia biegłego sądowego sporządzona w niniejszej sprawie spełnia wskazane kryteria.

W świetle powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego, wniosek dowodowy strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., według stanu na dzień wypowiedzenia, tj. na dzień 12 listopada 2008 r., należało jako bezzasadne oddalić. Tym bardziej, że na rozprawie w dniu 19 września 2014 roku, biegły sądowy ustosunkował się do wszelkich zarzutów podnoszonych przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2014 roku, podtrzymując w całości pisemną opinię z dnia 18 marca 2014 roku złożoną w przedmiotowej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego, operat szacunkowy sporządzony w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego J. J. wykazywał w sposób prawidłowy wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., na którą składają się działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 2246m², na dzień 12 listopada 2008 roku, to jest na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

W ocenie Sądu Okręgowego, strona pozwana wykazała zasadność podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wskazując jednocześnie na istnienie różnicy pomiędzy zmianą wysokości opłaty wynikającej ze zmiany stawki procentowej zależnej od celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (art. 73 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami), a zmianą wysokości opłaty wynikającej ze zmiany wartości gruntu (art. 77 ust. 1 cytowanej ustawy). Słusznie pozwany wskazał, że chociaż do wskazanych wyżej instytucji stosuje się ten sam tryb postępowania, określony przepisami art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak są to dwie odrębne instytucje.

W literaturze podnosi się, że różne są podstawy prawne dokonywanych zmian, jak też postępowania w obu sprawach są odrębne i oparte na innych przesłankach (tak E. Bończyk – Kucharczyk, Komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożone przez Prezydenta(...) W. w dniu 07 grudnia 2007 roku, nie dotyczyło zmiany wysokości opłaty rocznej wskutek zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości, lecz zmiany stawki procentowej opłaty rocznej przy niezmienionej wartości nieruchomości (na wniosek użytkownika wieczystego gruntu, złożony w dniu 29 grudnia 2006 roku).

Sąd Okręgowy wskazał, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 12 listopada 2008 roku, związane było ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W.. Powyższe explicite wynika z pkt 3 przedmiotowego wypowiedzenia, zgodnie z którym: „Ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej spowodowane jest zmianą wartości gruntu aktualnie wynoszącą 17.965.754 zł”.

Z powyższej przyczyny, zdaniem Sądu Okręgowego, w przedmiotowej sprawie, nie stosuje się ograniczenia wynikającego z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych o nr: (...) oraz (...)z obrębu (...), położonych przy ul. (...) w W., wynosiła od dnia 01 stycznia 2002 roku 224.779 zł, co zostało ustalone orzeczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział I Cywilny z dnia 13 kwietnia 2005 roku, sygn. I C 1204/03. Wypowiedzeniem złożonym w dniu 12 listopada 2008 roku, złożonym w imieniu prezydenta (...) W. przez Naczelnika Delegatury Biura (...) w D. Ś., nowa wysokość opłaty rocznej, spowodowana zmianą wartości gruntu, wynosić miała począwszy od dnia 01 stycznia 2009 roku kwotę 359.315,08 zł.

Nowa ustalona wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie przewyższała zatem ponad dwukrotnie wysokości opłaty dotychczasowej, a zatem w stosunku do użytkownika wieczystego nie znajduje zastosowanie art. 77 ust. 2a ustawy.

Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w W., składa się z dwóch działek ewidencyjnych, oznaczonych w ewidencji nr:(...), o łącznej powierzchni 2246 m². Stan prawny nieruchomości ujawniony jest w księdze wieczystej nr KW (...). Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 15 maja 2013 roku, sygn. III CZP 24/13, zgodnie z którym aktualizacja opłaty rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomości gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2009 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 2246 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) położonej w W. przy ul. (...) należna od (...) SA w W. na rzecz (...)W. na kwotę 359.315,08 złotych – w wysokości opłaty określonej w wypowiedzeniu. W pozostałym zakresie powództwo było niezasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. Stroną przegrywającą w niniejszej sprawie jest powód Spółka (...) S.A. z siedzibą w W.. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił na mocy art. 108§ 1 k.p.c. referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie punktu pierwszego w zakresie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 2246 m⁽²⁾, stanowiącej własność (...) W. oraz w zakresie kosztów postępowania, tj. zasądzenia tych kosztów od powoda na rzecz pozwanego w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 2 a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 518, ze zm.), poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w latach 2009 i 2010 w niezgodnej z prawem wysokości.

Zgłaszając powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w następujący sposób: opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2009 -299706,00 zł , za rok 2010-329510,66 zł , za rok 2011 i następne -359315,08 zł oraz o obciążenie stron kosztami postępowania proporcjonalnie do wyniku sprawy. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego od powoda na rzecz pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona w części, tj. zasadnie zarzuca naruszenie art. art. 77 ust. 2 a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 518, ze zm.), poprzez jego niezastosowanie w okolicznościach sprawy.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. Częściowo wadliwa jest jednak ocena prawna Sądu I instancji.

Rację ma skarżący zarzucając, że ustalenie przez Sąd Okręgowy wysokości opłaty należnej za czas od 1 stycznia 2009 r. nastąpiło z naruszeniem art. 77 ust. 2a u.g.n. Przepis ten stanowi, że 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. Nadwyżkę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013, Nr 10, poz. 114) wyjaśnił, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w przytoczonym przepisie, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Uzasadniając to

stanowisko, Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Pogląd ten, aprobowany przez skład orzekający w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 9 grudnia 2013 r., V CSK 5/13.

Skoro w niniejszej sprawie zaktualizowana opłata w kwocie 359 315,08 zł przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 149 853,12 zł, to - jak trafnie wskazał skarżący - powódka powinna wnieść opłatę: w pierwszym roku od aktualizacji, tj. w roku 2009 - w wysokości odpowiadającej dwukrotności opłaty dotychczasowej (299 709,00 zł), w 2010 r. - w wysokości dwukrotnej opłaty dotychczasowej, powiększonej o połowę nadwyżki (329 510,66 zł), a od 1 stycznia 2011 r. - stanowiącą sumę opłaty ustalonej za drugi rok i połowy nadwyżki przekraczającej dwukrotność opłaty dotychczasowej (359 315,08 zł).

W świetle art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Zgodnie z tym przepisem zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z powodu trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości następuje w trybie określonym w art. 78–81 u.g.n., tj. w trybie przewidzianym dla aktualizacji opłaty rocznej. Należy podkreślić, że przepisy te dotyczą tylko trybu dokonywania zmiany, a nie zasadności zmiany stawki. Bowiem generalna zasada wyrażona w art. 77 ust. 1 u.g.n. przewiduje, że aktualizacji opłaty rocznej w przypadku zmiany wartości gruntu dokonuje się z zastosowaniem dotychczasowej stawki procentowej tej opłaty. W okolicznościach sprawy obowiązuje zatem stawka procentowa ustalona od dnia 01 stycznia 2007 r., więc już po poprzedniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynikającej ze wzrostu wartości gruntu. Jest bezsporne, że zmiana stawki procentowej, spowodowała obniżenie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości do kwoty 149 853,12 zł. Opłatę w tej wysokości niezależnie od aktualizacji obowiązującej od dnia 01 stycznia 2002 r. uiszczał ostatnio powód, a w związku z tym opłata dotychczasowa za nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) oznaczoną jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2246 m² to opłata, której wysokość jest wynikiem nie tylko poprzedniej aktualizacji związanej ze zmianą wartości gruntu, ale także ze zmianą jego przeznaczenia, w konsekwencji zmianą stawki procentowej.

W związku z tym, zważywszy na okoliczności tej sprawy, podzielić należy stanowisko skarżącego, że jedynym racjonalnym sposobem interpretacji użytego w art. 77 ust. 2a u.g.n. pojęcia „dotychczasowa opłata” jest wykładnia literalna, zatem winna być rozumiana jako „poprzednia”, „ostatnia obowiązująca” czy „aktualnie obowiązująca”. Tym samym nieuzasadniony jest pogląd Sądu Okręgowego, że pojęcie „opłata dotychczasowa” może być odnoszone jedynie do opłaty rocznej ustalonej w wyniku jej poprzedniego wypowiedzenia w związku ze wzrostem wartości gruntu.

Z tych przyczyn uzasadniony jest zarzut niezastosowania przez Sąd Okręgowy art. art. 77 ust. 2a u.g.n., zaś wyrok podlegał zmianie zgodnie z wnioskiem apelacji.

Apelacja nie była uzasadniona w zakresie kosztów postępowania w pierwszej instancji, bowiem powoda należy uznać za stronę przegrywającą spór co do zasady, jako że opłata za użytkowanie wieczyste obowiązująca od 01 stycznia 2009 r. została ustalona w wysokości określonej w wypowiedzeniu przez pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w części na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz w pozostałym zakresie apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powoda została uwzględniona w przeważającej części, zatem uległ on nieznacznie pozwanemu, stąd obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu całości kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powoda na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.