

Sygn. akt VI ACa 970/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SA Agata Zajac (spr.)

Protokolant sekr. sądowy Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. (poprzednio (...) spółki z o.o. z siedzibą w W.)

przeciwko Agencji (...) w W.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 maja 2012 r., sygn. akt III C 1294/07

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1. ustala, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) obręb (...) o powierzchni 4,3 ha położoną w W. dzielnica W. od dnia 1 stycznia 2007 r. wynosi 451 177,50 zł (czteryście pięćdziesiąt jeden tysięcy sto siedemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy), tj. 1% wartości gruntu;

2. zasądza od Agencji (...) w W. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 35 708 zł (trzydzieści pięć tysięcy siedemset osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od Agencji (...) w W. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 33 908 zł (trzydzieści trzy tysiące dziewięćset osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 970/12

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa) z siedzibą w W. wniósł w dniu 10 sierpnia 2007 r. sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium

Odwoławczego w W. z dnia 19 lipca 2007 r. (...) ustalającego wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z wnioskiem o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste działki (...) obr. (...), położonej w W. dzielnicy W. za rok 2007 i lata następne przysługującej Agencji (...) w W. ustalona przy zastosowaniu stawki 3 % jest nieuzasadniona.

Pozwana Agencja (...) w W. wniosła ostatecznie o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie Sądu I instancji oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa) z siedzibą w W. (dalej: (...); uprzednio: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w postaci działki (...) obręb (...) położonej w W. dzielnicy W. o powierzchni 4,3000 ha. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, zaś nieruchomość została przekazana do Zasobu (...) Skarbu Państwa, którym dysponowała Agencja (...) Skarbu Państwa. Obecnie jej następcą prawnym jest Agencja (...) (dalej: (...)). (...) nabył prawo użytkowania wieczystego od Banku (...) S.A. w W., któremu (...) pismem z 19 grudnia 2003 roku wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ustalając, iż opłata będzie obliczana przy przyjęciu 3 % stawki wartości nieruchomości. Pismem z 8 grudnia 2006 roku, doręczonym Spółce (...) 12 grudnia 2006 roku (...) z uwagi na zmianę wartości nieruchomości wypowiedziała użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego oraz ustaliła i zaoferowała nową opłatę roczną, przyjmując za podstawę obowiązującą dotychczasowo stawkę procentową na poziomie 3 % wartości nieruchomości. Podstawą aktualizacji była jedynie zmiana wartości nieruchomości. We wniosku z 17 stycznia 2007 roku skierowanym do (...) wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1.353.532,50 zł, ustalona przy zastosowaniu 3 % stawki procentowej od wartości nieruchomości jest nieuzasadniona. Powołując się na trwałą zmianę przeznaczenia nieruchomości (rozpoczęcie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), (...) wskazał, że stawka ta powinna wynosić 1 % wartości nieruchomości. Nie zakwestionował on natomiast nowo ustalonej wartości nieruchomości, w oparciu o którą obliczono wysokość opłaty użytkowania wieczystego. Orzeczeniem SKO z 19 lipca 2007 roku (...) oddalono wniosek użytkownika wieczystego, ustalając, że od 1 stycznia 2007 roku jest on obowiązany wносить opłatę roczną w kwocie 1.353.532,50 zł. Powyższe orzeczenie zostało wydane po ustaleniu wysokości opłaty w oparciu o operat szacunkowy sporządzony 18 sierpnia 2006 roku przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. (...) nie kwestionował ustaleń poczynionych w operacie. Ostatecznie, stawka procentowa stosowana przy ustalaniu wysokości opłaty od 2003 roku nie została zmieniona.

Pismem z 28 grudnia 2008 roku użytkownik wieczysty wystąpił do (...) o aktualizację i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego działki na poziomie 1 % wartości tej nieruchomości, wskazując, że dotychczasowa wysokość opłaty rocznej ustalana była przy zastosowaniu 3 procentowej stawki, zaś z uwagi na wykorzystywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe powinna zostać ona zmniejszona do 1 %. W odpowiedzi na wniosek (...) odmówiła zmiany stawki. Orzeczeniem z 31 maja 2007 roku (...) oddaliło wniosek użytkownika wieczystego o uznanie, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Od powyższego orzeczenia (...) wniósł sprzeciw, w rozpoznaniu którego Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. III C 1085/07 wydał w dniu 29 listopada 2007 roku wyrok, od którego to wyroku apelacja została oddalona.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że spór pomiędzy stronami koncentrował się wokół wysokości stawki procentowej przyjętej za podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a zatem bezsporna pomiędzy stronami pozostawała wartość nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, wynikająca z operatu szacunkowego

z 18 sierpnia 2006 roku. Dodał, że powód nie kwestionował ustaleń tegoż operatu, ani prawidłowości wyceny nieruchomości, która stanowiła podstawę ustaleń wysokości opłaty. Nie zgłaszał też – w toku postępowania sądowego – żadnych zarzutów ani wniosków dowodowych na taką okoliczność. Tym samym, Sąd Okręgowy uznał, że powód akceptował wysokość opłaty rocznej wyliczonej w oparciu o przeprowadzoną wycenę nieruchomości, kwestionując jedynie stawkę procentową, w oparciu o którą ustalono opłatę. Powołując się na treść art. 80 ust. 1 i 2 oraz 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), Sąd I instancji wskazał, że Sąd jest związany granicami złożonego do SKO wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości. Z tego względu ramy niniejszego postępowania wyznacza treść wniosku powoda z 17 stycznia 2007 roku, a postępowanie może się toczyć jedynie w takim zakresie, w jakim toczyło się przed kolegium. Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy podkreślił, że w piśmie z 8 grudnia 2006 roku Agencja wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w trybie art. 77 u.g.n. z uwagi na zmianę wartości nieruchomości oraz ustaliła i zaoferowała nową opłatę roczną przyjmując za podstawę dotychczasową, obowiązującą od 2003 roku stawkę procentową na poziomie 3 % wartości gruntu. Ustalając nową wysokość opłaty pozwana oparła się na aktualnej wycenie nieruchomości. Reasumując – stosownie do rozważań Sądu I instancji – podstawą zmiany wysokości opłaty rocznej była zmiana wartości nieruchomości, nie zaś zmiana dotychczas obowiązującej stawki procentowej, która pozostała na tym samym poziomie. Z tego względu powód mógł skutecznie złożyć wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, jednie z uwagi na to, że nie zgadzał się z nowym ustaleniem wartości nieruchomości i obliczeniem opłaty w oparciu o tę podstawę. Kwestionowanie innych elementów składających się na wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, w tym kwestionowanie dotychczasowej stawki procentowej zmierzałoby – w ocenie Sądu Okręgowego – do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów u.g.n. Sąd I instancji skonkludował, że tryb zastosowany przez pozwaną przy wypowiedzeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określił ramy postępowania przed SKO, a w następstwie złożonego sprzeciwu – ramy niniejszego postępowania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji dokonał analizy przepisów art. 77-81 u.g.n. dotyczących wypowiedzenia opłaty rocznej, a mających charakter *iuris cogentis*. Wskazał, że wprowadzają one dwa odrębne tryby ustalania dwóch elementów opłaty rocznej, a mianowicie regulują kwestię aktualizacji opłaty rocznej w sytuacji zmiany wartości rynkowej gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (art. 77 ust. 1 u.g.n.) oraz kwestię wypowiedzenia tej opłaty w oparciu o zastosowanie innego niż dotychczasowy wskaźnika procentowego w sytuacji trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.). Sąd Okręgowy wskazał, że wypowiedzenie dokonane przez (...) w niniejszej sprawie opierało się na art. 77 ust. 1 u.g.n., który to przepis również wyznacza ramy wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości. Niedopuszczalne jest zatem – w ocenie Sądu I instancji – kwestionowanie w takiej sytuacji stawki procentowej ustalonej uprzednio i nie będącej przedmiotem wypowiedzenia, gdyż stanowiłoby to obejście przepisów regulujących tryb zmiany tejże stawki w wypadku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości z art. 73 ust. 2 u.g.n. W niniejszej sprawie tryb ten nie został zastosowany z uwagi na to, że wysokość stawki procentowej pozostała niezmienną. Z tego też względu – jak skonkludował Sąd Okręgowy – kwestionowanie wysokości stawki procentowej należało potraktować, jako niedopuszczalne i pozostające poza ramami niniejszego postępowania, w szczególności, że pozwana wypowiedziała powodowi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na wzrost wartości nieruchomości, a zatem postępowanie aktualizacyjne dotyczyć mogło jedynie tego elementu.

Sąd I instancji dodał, że w zakresie zmiany stawki procentowej powód występował do (...) z wnioskiem z 22 grudnia 2006 roku wnosząc odrębne żądanie zmiany tej stawki procentowej. Żądanie to zostało rozstrzygnięte przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt III C 1085/07, a zatem ponowne orzekanie w tym zakresie należało uznać za niedopuszczalne.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zauważył, że wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, złożony został z przekroczeniem 30-dniowego terminu zawitego, wynikającego z art. 78 ust. 2 u.g.n., co przemawia za oddaleniem powództwa.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i pominięcie, że prawomocnym wyrokiem Sądu okręgowego w Warszawie z dnia 29 listopada 2007 r. III C 1085/07 została ustalona 1% stawka opłaty od dnia 1 stycznia 2007 r.;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez ustalenie, że powód złożył do SKO wnioski o ustalenie że opłata jest nieuzasadniona z przekroczeniem zawitego terminu, podczas gdy z dołączonych do akt dokumentów wynika, że wniosek ten został złożony w terminie 30 dniowym;
- naruszenie przepisu art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną interpretację.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że od 1 stycznia 2007 r. powód obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), obręb (...) o pow. 4.3000 ha położonej w W. w dzielnicy W. w kwocie 783 378,30 zł z zasądzeniem na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Pismem z 13 lutego 2013 r. powód sprostował oczywistą omyłkę we wniosku apelacji wskazując, że wnosi o ustalenie wysokości opłaty rocznej na kwotę 451 177,50 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji z zasądzeniem kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ponoszonej przez użytkownika wieczystego. Jak kilkakrotnie wskazywał Sąd I instancji – aktualizacja opłaty dokonana przez pozwanego w trybie art. 73 ust 2 u.g.n. obejmowała jedynie wzrost wartości gruntu, nie zaś wysokość stawki procentowej, przy czym powodowa spółka w żadnym momencie nie kwestionowała wyceny wartości gruntu, a jedynie przyjętą przez (...) stawkę procentową. Fakt, że stawka ta nie stanowiła przedmiotu wypowiedzenia opłaty rocznej dokonanego przez właściciela nieruchomości, od którego (...) wniósł sprzeciw inicjujący niniejszą sprawę, implikował konstatację Sądu Okręgowego, że tryb zastosowany przez pozwaną przy wypowiedzeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określił ramy postępowania przed SKO, a w następstwie złożonego sprzeciwu – ramy niniejszego postępowania.

Zaprezentowane stanowisko Sądu I instancji jest błędne. Stosownie do treści art. 80 i 78 ust. 2 u.g.n., użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zaś wniesienie w terminie sprzeciwu od orzeczenia SKO w tym przedmiocie, powoduje, że orzeczenie to traci moc. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad SKO, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie SN z dnia 12 stycznia 2005 roku, I CK 59/04, Biul. SN 2005, nr 4, poz. 15). Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ,

sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (wyrok SN z 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, LEX nr 146452). Treść art. 80 ust. 2 u.g.n. wskazuje, że złożenie sprzeciwu skutkuje przekazaniem przez SKO pierwotnego wniosku i akt sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Zatem charakteru pozwu nabiera w tym przypadku pierwotny wniosek, a nie sprzeciw, a zakres kognicji sądu wyznaczają stanowiska stron, co do sposobu i wysokości stawek wyrażone w tym wniosku użytkownika wieczystego.

W toku niniejszej sprawy, jak również we wniosku datowanym na 9 stycznia 2007 roku (który wpłynął do SKO 17 stycznia 2007 roku, przy czym brak jest dowodu jego nadania, o czym poniżej) oraz następującego po nim postępowania aktualizacyjnego, strona powodowa nie kwestionowała dokonanej przez pozwanego wyceny, aktualizacji nieruchomości, ale podnosiła konsekwentnie, że właściciel gruntu powinien zastosować niższą stawkę procentową. Aktualizacja zastosowana przez (...) opierała się na wzroście wartości gruntu, którą odniósł do stawki procentowej uprzednio obowiązującej pomiędzy stronami, niemniej jednak użytkownik wieczysty już we wniosku zastępującym pozew w niniejszej sprawie, kwestionował wysokość stawki procentowej zastosowanej w stosunku do gruntu objętego użytkowaniem wieczystym, występując jednocześnie do SKO z żądaniem opartym na treści art. 73 ust. 2 u.g.n. Skutki takiego specyficznego układu procesowego omówione zostaną poniżej. Przed omówieniem skutków tak specyficznego układu procesowego, podkreślić należy, że najistotniejsze przy ocenie zaistniałego stanu faktycznego jest, że Sąd, orzekając w granicach stanowisk stron (a zatem uwzględniając zarzut zastosowania nieprawidłowej stawki procentowej przez właściciela), rozstrzyga na podstawie stanu istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy, a zatem powinien brać pod uwagę okoliczności, które uległy zmianie w stanie faktycznym i prawnym sprawy, zgodnie z art. 316 k.p.c. W tej zaś dacie wyrokiem Sądu Okręgowego z 29 lipca 2010 roku w sprawie III C 1085/07 oraz Sądu Apelacyjnego z 29 lipca 2010 roku w sprawie VI ACa 596/10 (pomiędzy tymi samymi podmiotami) w wyniku odwołania powoda jako użytkownika wieczystego od orzeczenia SKO z 31 maja 2007 roku, (...) prawomocnie została ustalona już wysokość stawki procentowej na 1 % począwszy od 1 stycznia 2007 roku. Stosownie do treści art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Wobec powyższego, Sąd orzekający w niniejszej sprawie związany był powyższym wyrokiem, który – uwzględniając stanowisko użytkownika wieczystego – przesądził, że właściciel nieruchomości nie był uprawniony do obliczania wysokości opłaty rocznej od 2007 roku przy przyjęciu innej stawki, niż określona w wymienionym wyroku.

Powyższa konstatacja, odnosząca się do możliwości, czy wręcz konieczności badania przez Sąd prawidłowości zastosowanej przez właściciela gruntu ustawowej stawki procentowej (w granicach zakreślonych stanowiskami stron) znajduje również potwierdzenie w stanowisku wyrażonym przez Sąd Najwyższy. Przynajmniej, w wyroku z 8 maja 2008 roku V CSK 569/07 (Lex nr 483069), wydanym co prawda w nieco innym stanie faktycznym, koncentrującym się wokół kwestii zmiany ustawowej stawki procentowej, niemniej jednak dotyczącym formalnej możliwości badania wysokości stawki procentowej, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który Sąd w niniejszym składzie podziela i akceptuje, że w razie zbiegu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z ustawową obniżką stawki procentowej tej opłaty, właściwy urząd powinien najpierw wypowiedzieć dotychczasową stawkę, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty. Jeżeli wbrew temu najpierw wszczęta została procedura aktualizacji opłaty, należy z urzędu zastosować nową, niższą stawkę procentową, przewidzianą w ustawie. Art. 77 ust. 1 u.g.n. nakazuje bowiem aktualizowanie opłaty rocznej w stosunku do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, jednakże jest rzeczą jasną, że ta stawka dotychczasowa powinna być zgodna ze stawkami przewidzianymi w ustawie, inaczej bowiem cały proces aktualizacyjny mijałby się z celem, gdyż przynosiłby wynik sprzeczny z prawem. (sygn. akt V CSK 569/07, LEX nr 483069; Biul.SN 2008/7/11, M.Prawn. 2009/21/1175-1176, OSNC-ZD 2009/1/10). Sąd Najwyższy w sprawie tej prognozował dwa rozwiązania: pierwsze – z uwagi na brak wypowiedzenia dotychczasowej stawki przez żadną ze stron użytkownika wieczystego – uwzględnienie dotychczas stosowanej stawki procentowej oraz drugie – uwzględniające zmiany, które nastąpiły – zastosowanie z urzędu nowej stawki procentowej, co prowadziłoby do ustalenia ostatecznej wysokości opłaty aktualizacyjnej, zgodnej z prawem. W realiach

niniejszej sprawy nie doszło co prawda do zmiany ustawy skutkującej zmianą wysokości stawki procentowej, niemniej jednak doszło do wydania prawomocnego, wiążącego Sąd w niniejszej sprawie orzeczenia sądu, uwzględniającego argumentację użytkownika wieczystego przedstawianą w toku postępowania aktualizacyjnego, ustalającego stawkę procentową z datą od 1 stycznia 2007 roku. Sąd w niniejszej sprawie – stając zatem przed analogicznym wyborem – powinien kierując się logicznym poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy, uwzględniającym nie tylko literalne brzmienie przepisów, lecz także uwzględniającym materialno prawne skutki stosowania prawa, stosownie do których – zmiana wykorzystywania gruntu implikować powinna stosowną zmianę wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste – powinien zastosować stawkę procentową, która rzeczywiście obowiązywała w dacie rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W przeciwnym bowiem razie nastąpiłby niedopuszczalny dysonans pomiędzy orzeczeniami sądów powszechnych stanowiących postawę naliczania opłaty za użytkowanie wieczyste. Z jednej wszak strony w obrocie prawnym funkcjonowałby wyrok ustalający niższą stawkę procentową obowiązującą od 1 stycznia 2007 roku, z drugiej zaś – za 2007 roku powodowa spółka zobowiązana byłaby do uiszczania opłaty uwzględniającej stawkę 3-procentową. Rozwiązanie takie należałoby uznać za niedopuszczalne.

W uzasadnieniu wyroku z 6 grudnia 2007 roku (IV CSK 326/07, LEX nr 485878), Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 – 81 (art. 73 ust. 2 u.g.n.). Odesłanie zawarte w tej normie oznacza, że sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78 - 81 u.g.n. dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej. Jeżeli zatem, jak w sprawie niniejszej, postępowanie dotyczyło aktualizacji opłaty tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania. Jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z przyczyny zmiany obu tych czynników kształtujących opłatę jest możliwe tylko w dwóch przypadkach: kiedy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy lub kiedy postępowania zostały wszczęte odrębnie, ale na etapie postępowania sądowego połączono je do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c. W niniejszej sprawie – przeciwnie niż w sprawie stanowiącej przedmiot rozważań Sądu Najwyższego – we wniosku zastępującym pozew użytkownik wieczysty, któremu – pomimo zaistnienia ku temu przesłanek – organ nie wypowiedział wysokości opłaty w oparciu o art. 73 ust. 2 u.g.n. – kwestionował wysokość stawki procentowej, zakreślając w ten sposób zakres kognicji Sądu, wyczerpując jednocześnie skutecznie tryb przewidziany w art. 73 ust. 2 u.g.n. i doprowadzając do ustalenia prawidłowej wysokości stawki procentowej prawomocnym orzeczeniem wydanym w odrębnej sprawie. Zatem w dacie zamknięcia rozprawy w rozpoznawanej sprawie – właściwe postępowanie w przedmiocie ustalenia wysokości stawki procentowej, zainicjowane wnioskiem użytkownika wieczystego z 28 grudnia 2006 roku, a zatem poprzedzone administracyjnym postępowaniem w trybie u.g.n. było już prawomocnie zakończone. W niniejszej sprawie zostały więc zrealizowane przesłanki dopuszczalności badania wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w postaci przeprowadzonego uprzednio postępowania aktualizacyjnego przed organami administracyjnymi, a co więcej – kwestia zasadności argumentacji powoda została już prawomocnie rozstrzygnięta.

Reasumując, jakkolwiek niewątpliwie w interesie właściciela gruntu nie leżała zmiana stawki procentowej, to powinien on uwzględnić tę kwestię, którą następnie rozstrzygnął Sąd Okręgowy w sprawie III C 1085/10, skoro już w momencie dokonywania aktualizacji doszło do zmiany sposobu wykorzystania gruntu. Innymi słowy – już w dacie wypowiedzenia istniały ustawowe przesłanki do zmniejszenia stawki procentowej użytkowania wieczystego. Aktualizacja powinna zatem połączyć zarówno kwestię zmiany stawki procentowej, jak i kwestię zmiany wartości gruntu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro pomiędzy stronami – w dacie zamknięcia rozprawy – nie istniał już spór ani co do wysokości stawki procentowej (potwierdzonej prawomocnym wyrokiem Sądu) ani wartości nieruchomości, w związku

z tym nie ma wątpliwości, że wysokość opłaty powinna być ustalona w takiej wysokości, jaka wynika z przemnożenia stawki 1 % przez zaktualizowaną wartość gruntu, a zatem w kwocie 451 177,50 zł.

Jedynie na marginesie zauważyć należy, że również fakt złożenia wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości z przekroczeniem 30-dniowego terminu zawitego nie determinował oddalenia powództwa. Przede wszystkim – w aktach brak jest dowodu nadania tegoż pisma, datowanego na dzień 9 stycznia 2007 roku. Niewątpliwie jest, że musiał on zostać nadany pomiędzy 9 a 17 stycznia 2007 roku, kiedy to pismo wpłynęło do SKO, natomiast 30-dniowy termin upływał 11 stycznia 2007 roku. Nawet jednak przy przyjęciu wersji mniej korzystnej dla powoda brak było podstaw do nie uwzględnienia jego wniosku. Naruszenie ustawowego terminu nie pozbawia bowiem użytkownika wieczystego uprawnienia do złożenia sprzeciwu i żądania rozpoznania sprawy przez sąd, a okoliczność ta podlega badaniu przez Sąd powszechny. W typowych przypadkach przekroczenie tego terminu skutkuje związaniem stron ofertą nowej wysokości opłaty rocznej, co prowadzi do oddalenia powództwa, niemniej jednak – specyficzna konfiguracja procesowa niniejszej sprawy uniemożliwia przyjęcie wymienionego rozwiązania. Jak bowiem wskazywano, wyrok zapadły w sprawie ze sprzeciwu organu lub użytkownika wieczystego w trybie art. 80 u.g.n. ma charakter deklaracyjny, a zatem ustalający konkretny stan faktyczny, czy prawny. Wyrok taki ma skutek wsteczny (*ex tunc*) i kreuje dany stosunek prawny od zaistnienia określonego zdarzenia historycznego. W realiach niniejszej sprawy datę początkową obowiązywania 1 – procentowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste przesądził Sąd Okręgowy, określając ją, jako 1 stycznia 2007 roku. W związku z tym już w dacie, w której wniosek powinien być najpóźniej złożony przez użytkownika wieczystego, jak również w dacie rozpoznawania wniosku złożonego z opóźnieniem, istniały przesłanki do zastosowania nowej stawki procentowej, czego jednak właściwy organ, a następnie SKO nie uwzględniły.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, ustalając wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przy uwzględnieniu 1-procentowej stawki.

Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia, była konieczność zmiany orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 § 1 i 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od przegrywającego pozwanego – (...) na rzecz powodowej spółki całość kosztów, na które składały się: opłata od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego (§ 6 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 4 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 6 ust. 7 w/w rozporządzenia.