

*Sygn. akt VI ACa 368/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 28 października 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Wolkenberg*

*Sędzia SA – Ewa Stefańska*

*Sędzia SO del. – Jolanta Pyźlak (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.*

*przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi m.(...) W.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 20 listopada 2012 r.*

*sygn. akt III C 2232/03*

I. *zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, iż nadaje mu treść: ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 34 455 m<sup>( 2 )</sup> z obrębu (...), opisanego w księdze wieczystej (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, którego użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. w W. na kwotę 1.235.211,75 zł (jeden milion dwieście trzydzieści pięć tysięcy dwieście jednaście złotych siedemdziesiąt pięć groszy), jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2002 roku, z tym, że użytkownik wieczysty w roku 2002 zobowiązany jest do wniesienia opłaty rocznej w kwocie 143.844 zł (sto czterdzieści trzy tysiące osiemset czterdzieści cztery złote), w roku 2003 w kwocie 689.527, 87 zł (sześćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia siedem złotych osiemdziesiąt siedem groszy) oraz w roku 2004 w kwocie 1.235.211,75 zł (jeden milion dwieście trzydzieści pięć tysięcy dwieście jednaście złotych siedemdziesiąt pięć groszy) i oddała powództwo w pozostałej części;*

II. *oddała apelację powoda w pozostałej części;*

III. *zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

## UZASADNIENIE

(...) spółka z o.o. z siedzibą w G. (obecnie (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.) wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. (...), o powierzchni 34455 m<sup>(2)</sup>, w obrębie (...), położonej przy ul. (...) w W., której powód jest wieczystym użytkownikiem, dokonana pismem Starosty Powiatu (...) z dnia 14 grudnia 2001 r., jest nieuzasadniona.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. (...) W. wniósł o ustalenie wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2002 r. zgodnie z wysokością wskazaną w wypowiedzeniu z dnia 14 grudnia 2001 r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III C 2232/03 w pkt 1 ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w w. przy ulicy (...) stanowiącego działkę o nr ewidencyjną (...), obszarze 34455 m<sup>(2)</sup> z obrębu (...), którego użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. w W. na kwotę 1235 211,75 zł jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2002 r.; w pkt 2 powództwo oddalił w pozostałej części, w pkt 3 koszty procesu między stronami zniósł.

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 31 stycznia 1997 r. (...) sp. z o.o. nabył od (...) Spółdzielni (...) w likwidacji prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. (...), o powierzchni 34455 m<sup>(2)</sup>, w obrębie (...), położonej przy ul. (...) w W.. Pismem z dnia 14 grudnia 2001 r. Starosta Powiatu (...) wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2001 r. (...) sp. z o.o. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki. Od dnia 1 stycznia 2002 r. ustalono nową opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 1 914 433,50 zł. Zgodnie z wypowiedzeniem, za podstawę ustalenia nowej opłaty przyjęto cenę 1 m<sup>(2)</sup> gruntu na 1852,11 zł, a wartość nieruchomości gruntowej ustalono na kwotę 63 814 450 zł w oparciu o raport z szacowania nieruchomości wykonany w październiku 2001 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. K..

Od powyższego wypowiedzenia (...) sp. z o.o. odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego podnosząc, że zaproponowana opłata jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 26 marca 2003 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 78 ust. 2 i art. 79 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami orzekło, iż strony wiąże (bez zmian) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki ew. (...), o powierzchni 34455 m<sup>(2)</sup>, w obrębie (...) położonej przy ul. (...) w W. w kwocie obowiązującej w 2001 r.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. (...) złożył sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wnosząc o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2002 r. zgodnie z wypowiedzeniem z dnia 14 grudnia 2001 r.

Sąd Okręgowy ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w W., w dzielnicy W., przy ul. (...). Działka zabudowana jest budynkiem centrum handlowego oraz budynkiem biurowym. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, według stanu na dzień 31 grudnia 2001 r. wyniosła 41.173.725 zł., przy czym wartość 1 m<sup>2</sup> prawa własności gruntu wyniosła 1.195 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o załączone do akt sprawy dowody w postaci dokumentów oraz opinię biegłej B. D., którą Sąd uznał za sporządzoną rzetelnie i fachowo, zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy wskazał, iż spór między stronami sprowadzał się do ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego. Ponadto kwestią sporną między stronami było ustalenie wartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów i możliwości ich zaliczenia. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010, Nr 102, poz. 651 j.t.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 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. Do dnia 9 października 2011 r. tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz. U. 2011, Nr 187, poz. 1110) o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej mogła być aktualizowana co rok. Rzeczywista wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, według stanu na dzień dokonania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. 31 grudnia 2001 r. wyniosła 41.173.725 zł., przy czym wartość 1 m<sup>2</sup> prawa własności gruntu wyniosła 1.195 zł, a zatem opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1.235.211,75 zł (wyliczenie: 34.455-powierzchnia działki x 1.195- cena 1m<sup>2</sup> x 3% = 1.235.211,75 zł .

Sąd Okręgowy wskazał, iż powództwo w zakresie żądania zaliczenia na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego podlegało oddaleniu. Proces aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego został zainicjowany w roku 2001r. i do dnia wydania wyroku miały miejsce nowelizacje ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r nie zawierające przepisów intertemporalnych, co powoduje obowiązywanie wprost regulacji nowego prawa. Sąd Okręgowy wskazał, iż brak przepisów w zakresie czasu ich obowiązywania oznacza z woli ustawodawcy obowiązywanie działania wprost nowego prawa (OTK 1/1994 p.7, 6/2003 p.58, 10/2006 p.149). Zgodnie z aktualnym brzmieniem art.77 ust.4 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce gruntami przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. W pierwotnym brzmieniu art.77 ust. 4 wyłącznie odsyłał przy zaliczeniu nakładów do odpowiedniego zastosowania art.148 ust 4 u.g.n. i dopiero nowelizacja z dnia 28 listopada 2003r., która weszła w życie 22 września 2004r. zlikwidowała to odesłanie samodzielnie regulując tę kwestię. Zdaniem Sądu Okręgowego wykładnia językowa normy określonej w art.77 ust 4 u.g.n. jest jednoznaczna i prowadzi do wniosku, że rozliczenie nakładów w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. Zaliczenie nakładów przez użytkownika będzie dopuszczalne po dokonaniu ostatniej aktualizacji. Obecne przepisy uniemożliwiają rozliczenie nakładów przy tej pierwszej aktualizacji, jaka jest przedmiotem niniejszego postępowania. Sąd Okręgowy wskazał, iż nie widział podstaw do przyjęcia wykładni celowościowej sformułowanej przez powoda, która byłaby w bezpośredniej sprzeczności z wykładnią językową przepisu zwracając dodatkowo uwagę, że ustawodawca sam dostrzegł problem w nowelizacji z dnia 28.11.2003r i dodał do art. 77 ust. 5 i 6 w ustawie z dnia 24.08.2007r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw. Powyższy przepis pozwala na zaliczenie nakładów, które nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonanych aktualizacjach (ust.5), a zatem powód będzie mógł rozliczyć nakłady przy okazji kolejnej aktualizacji i jego prawa nie zostają naruszone. Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne zwrócenia się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym. Wskazał, że powód będzie mógł rozliczyć poniesione nakłady w przypadku ich wykazania przy kolejnej aktualizacji, a tym samym jego prawa, jeżeli je udowodni, zostaną uwzględnione. Z tych też względów Sąd ten uznał, iż nie było celowym prowadzenie postępowania dowodowego odnośnie poniesionych nakładów.

Sąd Okręgowy uznał również, iż niezasadnym jest przywołany przez powoda ponownie na końcu procesu zarzut nieważności czynności prawnej wypowiedzenia stawki opłaty rocznej w dniu 14 grudnia 2001r. z powodu dokonania jej przez osobę nieuprawnioną do reprezentacji pozwanego. Wypowiedzenie zostało podpisane z upoważnienia Starosty Powiatu (...) przez członka zarządu powiatu H. T., legitymującą się upoważnieniem udzielonym na podstawie art.38 ust.2 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998r., który stanowi, że m.in. członek zarządu powiatu może zostać upoważniony do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Powołując postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2003r. Sąd Okręgowy wskazał, iż nie jest to ograniczone tylko do spraw z zakresu

administracji publicznej, lecz również do działań starosty w zakresie gospodarki nieruchomościami o charakterze cywilnoprawnym; starosta jako gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa może upoważnić krąg osób z art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym również do wykonywania uprawnień odnośnie nieruchomości Skarbu Państwa, a tym samym umocować m.in. do dokonywania wypowiedzeń wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W upoważnieniu z 26 marca 2001r. wyraźnie stwierdzono, że upoważnienie dotyczy spraw do załatwienia w imieniu Starosty, a w szczególności ustalania i aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, a zatem całego procesu z tym związanego w tym dokonywania wypowiedzeń.

Sąd Okręgowy wskazał, iż nie zastosował art. 77 ust. 2a u.g.n. obowiązującego od 9 października 2011r. ponieważ nie ma on zastosowania w postępowaniu o ustalenie opłaty, a dotyczy sposobu pobierania należności i ewentualnie może zostać zastosowany przy rozliczeniach pomiędzy stronami.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając przedmiotowy wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1 naruszenie prawa materialnego w postaci:

a) art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 r. poprzez jego nieprawidłową wykładnię w ten sposób, że Sąd przyjął, iż na podstawie naruszonego przepisu starosta może udzielić członkowi zarządu powiatu pełnomocnictwa do złożenia cywilnoprawnego oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas, gdy wskazany przepis upoważnia starostę jedynie do udzielenia upoważnienia do wydawania w jego imieniu decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, a w konsekwencji jego niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że Starosta (...) skutecznie umocował Panią H. T. do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz do złożenia oferty opłaty rocznej w nowej wysokości;

b) art. 6 kodeksu postępowania administracyjnego poprzez jego niezastosowanie w ten sposób, że Sąd Okręgowy przyjął, iż na podstawie upoważnienia udzielonego przez starostę na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 r. H. T. była upoważniona do złożenia cywilnoprawnego oświadczenia woli, a także w ten sposób, że pomimo braku określenia w zakresie upoważnienia umocowania do podpisania i składania jednostronnego oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia takie umocowanie wynikało z przedmiotowego upoważnienia;

c) art. 104 Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pismem z dnia 14 grudnia 2001 r. Starosta Powiatu (...) wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2001 r. spółce (...) Sp. z o.o. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas, gdy powyższe oświadczenie było nieważne jako złożone przez osobę, która nie miała umocowania do złożenia takiego oświadczenia;

d) art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w związku z przyjęciem przez Sąd Okręgowy, iż procedura aktualizacji opłaty rocznej została prawidłowo wszczęta i możliwe jest ustalenie nowej wysokości opłaty, podczas gdy z powodu braku umocowania osoby podpisującej wypowiedzenie z dnia 14 grudnia 2001 r. czynność prawna w postaci wypowiedzenia była nieważna, a zatem nie ziszcila się w niniejszej sprawie przesłanka konieczna aktualizacji;

e) art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003r. która weszła w życie 22 września 2004 r., poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że wartość nakładów, którą zalicza się na poczet różnicy między opłat dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, nie obejmuje wartości nakładów poniesiony przed dniem dokonania pierwszej aktualizacji opłaty rocznej;

f) art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., obowiązującym w dacie wydania przez Sąd zaskarżonego wyroku poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powód nie jest uprawniony do żądania zaliczenia nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną;

ewentualnie, na wypadek gdyby Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów wskazanych w pkt (e) i (f):

g) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na jego zastosowaniu, oraz art. 77 ust. 4 w związku z art. 148 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na niezastosowaniu, i przyjęcie, że powód nie jest uprawniony do żądania zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów poniesionych przed dniem pierwszej aktualizacji, podczas gdy dla określenia zasad zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zastosowanie winien znaleźć stan prawny z daty wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej;

2 naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego treść, w postaci:

a) naruszenia art. 227 w zw. z art. 278 § 1 KPC poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu;

b) naruszenia art. 358 w zw. z art. 240 § 1 KPC i w związku z art. 224 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powoda pomimo tego, że postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego w tym zakresie, a postanowienie to nie zostało nigdy uchylone ani zmienione, a w konsekwencji zamknięcie rozprawy pomimo niezakończenia postępowania dowodowego;

c) naruszenia art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie istnieje wątpliwość co do zgodności z Konstytucją art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., obowiązującym w dacie wydania przez Sąd Okręgowy zaskarżonego wyroku, i w konsekwencji zaniechanie przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego dotyczącego zgodności art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., w zakresie w jakim przepis ten wyłącza (zdaniem Sądu Okręgowego) możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego przed dniem dokonania pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej;

d) naruszenia art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) oraz w zw. z 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne zwrócenia się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym co do zgodności z Konstytucją art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., obowiązującym w dacie wydania przez Sąd Okręgowy zaskarżonego wyroku, „ w zakresie w jakim przepis ten wyłącza (zdaniem Sądu Okręgowego) możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych

przez użytkownika wieczystego przed dniem dokonania pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, na skutek czego ocena prawidłowości zaskarżonego wyroku jest utrudniona, jeżeli nie uniemożliwiona;

3 nierozpoznania istoty sprawy poprzez zaniechanie ustalenia oraz przeprowadzenia dowodów na okoliczność wysokości nakładów poniesionych przez powoda na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu;

4 nieważności postępowania z uwagi na pozbawienie strony pozwanej Skarbu Państwa możliwości obrony swoich praw na skutek naruszenia art. 133 § 3 w zw. z art. 133 § 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niezastosowanie w ten sposób, że pisma sądowe i procesowe nie były doręczane organowi uprawnionemu do reprezentowania Skarbu Państwa przed sądem ani do rąk pracownika upoważnionego do odbioru pism.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział III Cywilny z dnia 20 listopada 2012 r., wydanego w sprawie sygn. akt III C 2232/03 poprzez: ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. (...), o powierzchni 34455 m<sup>2</sup>, w obrębie (...), położonej przy ul. (...) w W., której powód jest wieczystym użytkownikiem, dokonana pismem Starosty Powiatu (...) z dnia 14 grudnia 2001 r., jest nieuzasadniona, zaś strony obowiązuje opłata roczna w wysokości dotychczasowej, tj. 71 922 zł, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych; ewentualnie ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego W W. przy ul. (...) stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 34455 m<sup>2</sup> z obrębem (...), którego użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. w W. na kwotę 1.235.211,75 zł jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2002 oraz zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowanej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości w 13.286.423,28 zł i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych lub uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział III Cywilny z dnia 20 listopada 2012 r. wydanego w sprawie sygn. akt III C 2232/03 w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą,

Nadto skarżący wniósł o przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego w zakresie zgodności art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.10.102.651) w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r., w zakresie w jakim uniemożliwia zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej przy pierwszej aktualizacji, w przypadku gdy pierwsza aktualizacja została dokonana wypowiedzeniem złożonym przed dniem 22 września 2004 r., zaś sprawa nie została rozstrzygnięta prawomocnym wyrokiem sądu przed dniem 22 września 2004 r.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja strony powodowej jest częściowo zasadna, aczkolwiek z innych powodów niż wskazane w zarzutach apelacyjnych.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nieważności postępowania jako najdalej idącego, należy stwierdzić, iż zarzut ten jest niezasadny. Ustawa z dnia 8 lipca 2005r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. tj. 2013 poz. 1350) stanowi *lex specialis* do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie z art. 23a tej ustawy w sprawach, w których zastępstwo procesowe Skarbu Państwa wykonuje Prokuratura Generalna, sąd dokonuje doręczeń pism i orzeczeń do Głównego Urzędu Prokuraturii Generalnej albo do właściwego oddziału Prokuraturii Generalnej. A zatem brak powiadomienia o terminie rozprawy Prezydenta m. (...) W. jako *statio fisci* Skarbu Państwa nie może być uznany za pozbawienie strony możliwości działania w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c., skoro strona była prawidłowo

reprezentowana na rozprawie przez radcę prokuratury (por. Kodeks postępowania cywilnego Komentarz pod red. M. Manowskiej Wydanie 2 LexisNexis Warszawa 2013 str. 261 uwaga 17).

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 358 k.p.c. w zw. z art. 240§1 i 224§1 k.p.c., bowiem wprawdzie Sąd pierwszej instancji postanowieniem dnia 21 kwietnia 2009r. dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości oraz wysokości nakładów podlegających zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy zaktualizowaną a dotychczasową wysokością opłaty za użytkowanie wieczyste (k. 722), następnie jednak biegła odmówiła sporządzenia opinii w zakresie nakładów, bowiem nie były one wówczas dostatecznie sprecyzowane i Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2010r. udzielił pełnomocnikowi powoda terminu na sprecyzowanie wniosku dowodowego co do zakresu nakładów (k. 812). Strona kilkakrotnie precyzowała ten wniosek (k. 819 i nast., k. 853 i nast., k. 953 i nast., k. 1108). Postanowieniem z dnia 26 października 2012r. (k. 1131) Sąd Okręgowy ostatecznie oddalił wniosek o uzupełnienie opinii przez biegłego w zakresie wskazanym ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 21 sierpnia 2012r. (k. 1107 i nast.), a zatem Sąd tym samym faktycznie uchylił swoje wcześniejsze postanowienie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości nakładów. Nie można zatem przyjąć, iż przed zamknięciem rozprawy nie zostały przeprowadzone wszystkie dowody, które Sąd dopuścił.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. należy stwierdzić, iż przepis ten określa jedynie jakie fakty mają być przedmiotem dowodu, nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych. Jednakże wobec połączenia tego zarzutu z zarzutem naruszenia art. 278 k.p.c. należy go ocenić w kontekście prawidłowości wydania przez sąd postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego strony o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, a zatem czy został on zgłoszony na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Należy jednak zauważyć, iż po wydaniu przez Sąd postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego nie zgłoszono stosownego zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem oznacza to, że strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wnioski o przeprowadzenie dowodów. Jednakże niezależnie od powyższego, należy stwierdzić, iż Sąd Okręgowy zasadnie oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów na nieruchomość, jak również brak jest również podstaw, aby ten dowód przeprowadzić w postępowaniu apelacyjnym, bowiem zdaniem Sądu Apelacyjnego dowód ten jest zbędny w niniejszym postępowaniu, z powodów, które zostaną wskazane w dalszej części uzasadnienia. Z tych samych względów, jak również mając na uwadze art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z dokumentów obrazujących wysokość poniesionych nakładów, a złożonych w toku postępowania apelacyjnego.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 104 k.c. przez jego niezastosowanie należy stwierdzić, iż zarzut ten jest niezasadny. Sąd Apelacyjny nie podziela jednak poglądu wyrażonego przez Sąd Okręgowy, aby co do zasady upoważnienie do wydawania decyzji administracyjnych udzielone na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym (obecnie Dz. U. 2013 poz 595 t.j. art. 38 ust. 2 nie uległ zmianie od 2001r.) było skuteczne dla składania oświadczeń o charakterze cywilnoprawnym; zacytowany przez Sąd Okręgowy wyrok SN z 5 czerwca 2003r. II CKN 158/01 dotyczy zupełnie innej sytuacji prawnej, a mianowicie upoważnienia zastępcy kierownika do wydawania decyzji administracyjnych. Jednakże oceniając złożone do akt upoważnienie Nr (...) z 8 sierpnia 2000 r. udzielone przez Starostę Powiatu (...) członkowi zarządu H. T. należy stwierdzić, iż wprawdzie wskazuje ono jako podstawę prawną art. 38 ust. 2 ustawy z 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (obecnie Dz. U. 2013 poz. 585 t.j.) jednakże w swej treści zawiera nie tylko umocowanie do wydawania decyzji administracyjnych, ale również szerokie pełnomocnictwo o charakterze cywilnoprawnym do załatwiania spraw w imieniu Starosty, w tym pełnomocnictwo do podpisywania protokołów z rokowań na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa oraz ustalania i aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości. Treść tego dokumentu jest jasna, a samo błędne częściowo odesłanie do art. 38 ust. 2 ww. ustawy nie czyni tego pełnomocnictwa nieważnym. W treści dokumentu wyraźnie wskazano, iż upoważnienie obejmuje ustalenia i aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, a jest to typowa czynność o charakterze cywilnoprawnym.

Art. 6 k.p.a. nie miał zastosowania w niniejszej sprawie, przepis ten statuuje zasadę praworządności w wąskim i właściwym znaczeniu tego słowa jako przestrzeganie prawa przez organy administracji publicznej. W niniejszej

sprawie oświadczenie woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zostało złożone przez organ statio fisci Skarbu Państwa działający na płaszczyźnie cywilnoprawnej, a nie jako organ administracji, co nie oznacza, że oświadczenie to było niezgodne z prawem.

Tym samym nie można stwierdzić, aby wypowiedzenie wysokości opłaty dokonane pismem z 14 grudnia 2001r. (k. 20) podpisanym w imieniu Skarbu Państwa przez H. T. było nieskuteczne. Nie zasadny jest również zarzut naruszenia art. 78. ust. 1 u.g.n., bowiem wypowiedzenie zostało dokonane przez osobę, która posiadała pełnomocnictwo udzielone przez Starostę (...) do działania w imieniu Skarbu Państwa.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przede wszystkim należy ustalić jakiej wersji tego przepisu z związku z jego licznymi nowelizacjami miała zastosowanie w niniejszej sprawie. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu obowiązującym w dacie złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i treścią art. 148 ust. 4 tej ustawy, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną zaliczało się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustawą z dnia 23 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw (Dz. U.2004 Nr 141 poz. 1492) art. 77 ust. 4 otrzymał brzmienie: "Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji." Ustawa weszła w życie po upływie 3 miesięcy od ogłoszenia tj. z dniem 22 września 2004r. i nie zawierała żadnych przepisów międzyczasowych. Treść tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, iż odliczenie wartości nakładów stało się możliwe dopiero przy drugiej aktualizacji wysokości opłaty. Ustawodawca spostrzegł, iż wprowadzając taką zmianę pozbawił użytkowników wieczystych możliwości zaliczenia nakładów dokonanych pomiędzy ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego, a pierwszą aktualizacją opłaty i ustawą z dnia 27 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw (Dz. U.2007 Nr 183 poz.1218) dodał do powyższego przepisu ust. 5 o treści: „Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach”, a także ust. 6: „Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej”. Jak wynika z projektu uzasadnienia ustawy: „Celem dodania ust. 5 do art. 77 jest stworzenie możliwości zaliczania wartości nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej przez użytkowników wieczystych lub jednostki organizacyjne, którym oddano nieruchomości w trwałe zarząd, przy aktualizacji opłat z tytułu odpowiednio: użytkowania wieczystego. Zaliczenie wartości tych nakładów będzie możliwe również w przypadku, jeżeli pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów przy aktualizacji opłat nie było możliwe uwzględnienie wartości tych nakładów. Taka zmiana wydaje się urzeczywistniać zasadę sprawiedliwości społecznej”. Tym samym ustawodawca świadomie utrwalił zasadę, iż rozliczenie wartości nakładów może nastąpić dopiero przy drugiej aktualizacji opłaty, a jednocześnie poszerzył ich zakres o nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu.

W sytuacji zmiany treści przepisu prawa materialnego ustalenie, w jakim brzmieniu winien być zastosowany w danej sprawie wymaga analizy przepisów przejściowych do konkretnych ustaw, ewentualnie przepisów wprowadzających kodeks cywilny, mając oczywiście na względzie ogólną zasadę wyrażoną w art. 3 k.c. W niniejszej sprawie ustawa nowelizująca nie zawiera żadnych przepisów przejściowych. Według reguł prawa międzyczasowego co do stosowania prawa materialnego, do czynności prawnych i innych zdarzeń stosuje się prawo obowiązujące w dniu dokonania czynności lub powstania zdarzeń prowadzących do określonych skutków prawnych. Jeżeli treść stosunku prawnego regulowana jest samodzielnie, w oderwaniu od stanu faktycznego będącego źródłem tegoż stosunku, ustawodawca nakazuje stosować ustawę nową (np. co do treści praw rzeczowych – art. XXXVIII p.w.k.c.).

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2013r. Sąd Apelacyjny zwrócił się do Sądu Najwyższego o udzielenie odpowiedzi na pytanie: „Czy w sprawie, przedmiotem której jest aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,



zainicjowana wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty w dacie poprzedzającej nowelizację ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r., oraz zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości, Sąd orzeka na podstawie art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania aktualizacyjnego, czy też w oparciu o powyższy przepis w brzmieniu obowiązującym w dacie zamknięcia rozprawy?”. Postanowieniem z dnia 30 maja 2014r. w sprawie III CZP 21/14 Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały w tej sprawie, wskazując, iż w doktrynie i orzecznictwie brak jest rozbieżności co do tego którą wersję art. 77 ust. 4 u.g.n. stosować w razie wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jeszcze pod rządem art. 77 ust. 4 u.g.n. w jego brzmieniu sprzed 22 września 2004r. gdy wyrok ustalający nową opłatę zapadł już po tej dacie. Sąd Najwyższy wskazał też, iż podstawowe znaczenie dla przesądzenia tego czy stosować prawo nowe czy stare ma ustalenie kiedy użytkownik wieczysty może skutecznie wystąpić z roszczeniem o zaliczenie poniesionych przez niego nakładów na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Użytkownik wieczysty może zgłosić wniosek o zaliczenie nakładów w każdym czasie, ale wniosek ten stanie się skuteczny dopiero w chwili aktualizacji opłaty (wyrok z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 610/09, nie publ.), zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia na poczet którego następuje zarachowanie. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia. Ten też moment, zdaniem Sadu Apelacyjnego, a nie moment dokonania nakładów czy wypowiedzenia wysokości opłaty przesądza jakie przepisy mają zastosowanie. A zatem mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dacie ustalenia wysokości opłaty. Opłata ta została ustalona wyrokiem Sądu Okręgowego z 20 listopada 2012r., a w tej dacie art. 77 ust. 4 miał już obecnie obowiązującą treść. Tym samym zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż nakłady dokonane przez użytkownika wieczystego nie mogą być w niniejszej sprawie zaliczone na poczet różnicy w wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem w niniejszej sprawie mamy do czynienia z pierwszą aktualizacją.

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, ustawy z 1 sierpnia 1997r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. 1997 Nr 102 poz. 643) i Konstytucji RP nie dają podstaw do przyjęcia, że wniosek strony postępowania sądowego o zwrócenie się przez Sąd z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego jest wiążący dla Sądu. Sąd nie ma obowiązku zwrócenia się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego, jeżeli nie ma wątpliwości co do zgodności stosowanego przezeń przepisu z Konstytucją. Sąd powszechny może dokonywać samodzielnie oceny konstytucyjności przepisów mających zastosowanie w sprawie, jednakże odmawiając wystąpienia z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego powinien dokonać samodzielnej oceny zgodności tych przepisów z Konstytucją. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy odmówił zwrócenia się do Trybunału konstytucyjnego z pytaniem prawnym, jednakże apelacja zasadnie zarzuca, iż uzasadnienie wyroku nie zawiera ustosunkowania się do tych kwestii poza sformulowaniem, iż przedłużyłoby to postępowanie.

Strona powodowa złożyła również w postępowaniu apelacyjnym wniosek o zwrócenie się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem sformułowanym w treści apelacji. Jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie występują wątpliwości co do zgodności ww. przepisów z Konstytucją. Strona powodowa sprzeczność art. 77 ust. 4 u.g.n. z art. 2 i art. 32 Konstytucji wywodziła z faktu utraty praw nabytych w zakresie możliwości zaliczenia nakładów na poczet różnicy między dotychczasową wysokością opłaty a nową. Przede wszystkim należy pamiętać, iż zarówno doktryna, jak i judykatura odróżniają prawa nabyte in abstracto (przyznane wprost przez normę prawa) oraz nabyte in concreto (przyznane indywidualnym i konkretnym aktem organu władzy publicznej - decyzją administracyjną albo wyrokiem sądu, a także ustanowione umową). Każdy z tych typów praw podlega ochronie na podstawie zasady ochrony praw nabytych, jednak intensywność ich ochrony jest różna. Na tle praw nabytych in abstracto wielokrotnie podkreślano większą swobodę ustawodawcy w modyfikowaniu treści praw i względną jedynie ich ochronę. Ustawodawca może w szczególności ocenić negatywnie wcześniejsze rozwiązania legislacyjne i zmienić prawo, a jego kompetencja do ograniczania i znoszenia praw nabytych wynika z zasady podziału władz.

Ustawodawca ma uprawnienie do stanowienia prawa odpowiadającego założonym celom polityczno-gospodarczym, a wybór najtrafniejszych rozwiązań należy do jego kompetencji. W tych granicach może nowelizować prawo, także na niekorzyść obywateli (por. wyr. TK z 17.10.2000 r., SK 5/99, OTK 2000, Nr 7, poz. 254).

W niniejszej sprawie strona nie dochodzi prawa wynikającego z konkretnej decyzji czy orzeczenia sądu. Ustawodawca wprowadził przy dokonaniu nowelizacji art. 77 ust. 4 u.g.n. w 2003r. pozbawił użytkownika wieczystego prawa do zaliczenia na poczet różnicy w wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez niego nakładów na nieruchomości przy okazji pierwszej aktualizacji opłaty, jednakże nie jest to równoznaczne z utratą praw nabytych. Po pierwsze użytkownik wieczysty może bowiem skorzystać z tego prawa przy okazji kolejnej aktualizacji. Samo wydłużenie w czasie możliwości zaliczenia nakładów nie powoduje utraty tych praw. Po drugie prawo do zaliczenia nakładów na poczet różnicy w wysokości opłaty powstaje dopiero w chwili ustalenia wysokości nowej opłaty, a nie w chwili złożenia wniosku. Skoro nie doszło w toku procesu do ustalenia wysokości opłaty pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów, to uprawnienie zaliczenia nakładów na poczet tej opłaty nie powstało, a zatem nowelizacja nie mogła tego prawa naruszyć. Obecnie to uprawnienie strony powstanie dopiero przy drugiej aktualizacji. W analogicznej sytuacji prawnej są obecnie wszyscy ci użytkownicy wieczystości, którzy dokonali nakładów przed pierwszą aktualizacją.

Nie jest zasadny zarzut nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 §6 k.p.c. Nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie ustalił wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co było przedmiotem sprawy, zaś oddalenie wniosku powoda o zaliczenie na poczet różnicy w wysokości opłaty nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego wynika, z faktu, iż uznał ten wniosek za niezasadny wobec zmiany przepisów ustawy. Rozstrzygnięcie w tym zakresie jest prawidłowe, a Sąd Apelacyjny podziela ocenę prawną tych przepisów dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Natomiast z urzędu Sąd Apelacyjny dostrzegł naruszenie prawa materialnego przez Sąd Okręgowy poprzez niezastosowanie art. 77 ust. 2a u.g.n. W toku procesu doszło do kolejnej nowelizacji art. 77 u.g.n., przy czym zgodnie z art. 4 ustawy z 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.2011 Nr 187 poz.1110) w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym tą ustawą. Zgodnie z art. 77 ust. 2 a u.g.n. „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.” Przepis ten ma zastosowanie również w niniejszej sprawie, bowiem zaktualizowana wysokość opłaty przewyższa wielokrotnie wysokość opłaty dotychczasowej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2013r. IV CSK 430/12 przyjęcie szczególnego przepisu przejściowego w odniesieniu do przepisów u.g.n. regulujących kwestie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania i nakaz ich stosowania (w tym art. 77 ust. 2a u.g.n.) do będących w biegu spraw dotyczących aktualizacji opłat wskazuje, że w ramach tych postępowań muszą być uwzględnione zasady wnoszenia opłat rocznych, których wysokość przewyższa, co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. Zastosowanie znowelizowanego art. 77 u.g.n. do będących w toku sporów o aktualizacje opłat nakłada obowiązek uwzględnienia jego postanowień także w przedmiotowej sprawie a to oznacza, w przypadku jeśli okazały się uzasadnione podstawy do aktualizacji opłaty, że sąd w orzeczeniu kształtującym obowiązek dłużnika z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu ma obowiązek określenia wysokości jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem treści art. 77 ust. 2a u.g.n. Pogląd ten został podzielony także w wyroku SN z 21 maja 2014r. II CSK 451/13, w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 6 czerwca 2013r. I ACa 84/13 (Lex Nr 1327572) i w szeregu innych orzeczeń i Sąd Apelacyjny w obecnym składzie również go podziela. Przepis ten zakłada najpierw aktualizację

opłaty zgodnie z ust. 1 art. 77 u.g.n., a następnie ustala zasady jej wnoszenia przez użytkownika wieczystego w pierwszych trzech latach od daty, na którą dokonano aktualizacji.

Sąd Najwyższy zajmował się również wykładnią ww. przepisu i w wyroku z dnia 5 grudnia 2013r. V CSK 5/13 Lex Nr 1415130 oraz uchwale z dnia 28 lutego 2013r. III CZP 110/12 OSNC 2013/10/114 wskazał, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, 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.

W niniejszej sprawie dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 71 922 zł, a zatem w pierwszym roku od aktualizacji użytkownik wieczysty powinien wnieść jej dwukrotność tj. 143 844 zł. W drugim roku: dwukrotność dotychczasowej opłaty tj. 143 844 zł plus połowę nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty: (1 235 211,75 zł – 143 844 zł): 2, co daje kwotę 545 683,87zł, a zatem łącznie 689 527,87 zł. W trzecim roku użytkownik wieczysty musi już wnieść opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wynikającej z aktualizacji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok we wskazanym wyżej zakresie na podstawie art. 386§1 k.p.c. oraz oddalając apelację powoda w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 poz. 461 t.j.).