

**Sygn. akt VI ACa 655/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 października 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Grażyna Kramarska (spr.)

Sędziowie: SA Agata Zając

SO del. Joanna Mrozek

Protokolant: sekr. sądowy Martyna Arcon-Jakubiak

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 listopada 2016r., sygn. akt XXV C 690/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w następujący sposób:

a) w punkcie pierwszym ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 3.168 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), od dnia 1 stycznia 2011r. wynosi 65.915 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych) z tym, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia opłaty za rok 2011 w wysokości 26.547 zł 84 gr (dwadzieścia sześć tysięcy pięćset czterdzieści siedem złotych osiemdziesiąt cztery grosze), za rok 2012 w wysokości 46.231 zł 42 gr (czterdzieści sześć tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych czterdzieści dwa grosze), a za rok 2013 i lata kolejne w wysokości 65.915 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych);

b) w punkcie trzecim zasądza od miasta (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 3.354 zł 58 gr (trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 9.315 zł (dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 655/17**

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), o powierzchni 3.168 m<sup>(2)</sup>, dokonana przez pozwanego - (...) W. - jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości w wysokości niższej niż zaoferowana przez miasto (...) W.. Wskazała na to, że dotychczasowa opłata wynosiła 13.273,92 zł, zaś od dnia 1 stycznia 2011 r. miałyby wynosić zgodnie z dokonanym wypowiedzeniem 146.656,54 zł. Spółdzielnia podniosła, że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bezskuteczne, bowiem nie zostało złożone przez odpowiedni organ, zakwestionowała także wartość nieruchomości, na podstawie której wyliczono opłatę roczną.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 7 października 2013 roku (...) ustaliło opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w wysokości 135.963,90 zł.

Powódka wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia, wnosząc o uznanie wypowiedzenia za bezskuteczne, bądź o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, podtrzymując zarzuty z wniosku oraz dodatkowo wskazując na to, że: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej zostało opatrzone faksymile zamiast własnoręcznym podpisem, wysokość opłaty rocznej ustalona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze według średniej arytmetycznej jest nieprawidłowa oraz że opłata roczna winna być ustalona przy uwzględnieniu 50% bonifikaty określonej w akcie notarialnym z 17 czerwca 1970 r.

Pozwane miasto (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości zgodnej z wypowiedzeniem z dnia 22 listopada 2010 r.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił, że poczynając od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...), o powierzchni 3.168 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) obowiązuje w wysokości 131.830 zł, w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie trzecim zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 6.024,74 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 3.168 m<sup>(2)</sup>, a powodowa Spółdzielnia jej użytkownikiem wieczystym. Powódka uzyskała użytkowanie wieczyste tego gruntu na mocy umowy z dnia 17 czerwca 1970 r., w której stwierdzono, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste została ustalona według cennika wynikającego z uchwały Prezydium Rady Narodowej w (...) W. nr (...) z dnia 2 października 1962r. i przy zastosowaniu 50% zniżki w oparciu o uchwałę nr (...) z dnia 21 maja 1963r. Strony zastrzegły też, że wysokość tej opłaty może ulec zmianie stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Oświadczeniem z dnia 9 marca 1992 r. dokonano aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i ustalono wysokość tej opłaty na poziomie 1% ceny nieruchomości, z zastosowaniem obniżki 40% w oparciu o § 37 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 72 poz. 311). Od 1994 r. ulga wynosiła 20%, od 1995 r. - 10%, zaś od 1996 r. nie była przyznawana. Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. od 1998 r., pozwany wskazywał w zawiadomieniach o wysokości opłaty, że bonifikaty są udzielane w oparciu o dochody na członka rodziny, zaś spółdzielni przysługuje ulga stosownie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty, przy czym do wniosku o jej udzielenie należy dołączyć dokumenty. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiła 13.273,92 zł i obowiązywała od 1999 r. Wypowiedzeniem z dnia 22 listopada 2010 r. podpisanym przez J. K. - Naczelnika Wydziału (...) m.(...) W. Dzielnicy (...), działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29 września 2009 r. udzielonego przez Prezydenta m.(...) W., na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dokonano wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej

nieruchomości z jednoczesnym wskazaniem wysokości nowej opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 146.656,54 zł stanowiącej 1% wartości gruntu. Wypowiedzenie to zostało opatrzone własnoręcznym podpisem J. K., nie było to faksymile jej podpisu. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 13.183.000 zł.

Wbrew zarzutom powódki Sąd Okręgowy ocenił, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 22 listopada 2010 r. zostało dokonane skutecznie przez pozwanego. Wypowiedzenie to zostało dokonane przez osobę upoważnioną do złożenia takiego oświadczenia woli, tj. przez J. K. - Naczelnika Wydziału (...) m.(...) W. Dzielnicy (...), działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta miasta (...) W. z dnia 29 września 2009 roku, w którym Prezydent miasta (...) W. udzielił jej - jako Naczelnikowi Wydziału (...) m.(...) W. Dzielnicy (...) - pełnomocnictwa do reprezentowania m. (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy (...), stanowiących własność m. (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określenia lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiedzania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie złożył pracownik Urzędu m.(...) W. działający na podstawie ważnego pełnomocnictwa Prezydenta m.(...) W. jako organu wykonawczego, uprawnionego do reprezentowania m.(...) W.. Wskazał też na to, że pojęcie "właściwy organ", użyte w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 oraz art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Na podstawie art. 11 ust. 1 u.g.n. organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze, które - jak wynika z art. 12 u.g.n. - dokonują czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami nie jako samodzielne podmioty w obrocie cywilnym, ale "za Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego". (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2007 r. I CSK 30/07 Lex nr 390531). W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że powódka miała rozeznanie, od kogo pochodzi wypowiedzenie, wskazała bowiem właściwy podmiot już we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a także składając sprzeciw od orzeczenia Kolegium. Miała także świadomość, że właścicielem nieruchomości jest m.(...) W., przy czym faktyczne wykonywanie obowiązków właścicielskich powierzono Urzędowi m.(...) W. - Dzielnica (...), jako biuru obsługującemu Prezydenta m.(...) W., z podziałem na dzielnice. Prezydent m. (...) W. jako organ samorządu terytorialnego udzielił zaś stosownych pełnomocnictw Naczelnikom Wydziałów (...), w tym pełnomocnictwa dla J. K., upoważniającego do złożenia przedmiotowego wypowiedzenia. Niezałączenie tego pełnomocnictwa przy wypowiedzeniu w ocenie Sądu Okręgowego nie miało wpływu na ważność tej czynności prawnej. Sąd ten uznał za nietrafny także zarzut, że na wypowiedzeniu brak jest oryginalnego podpisu, lecz widnieje jedynie faksymile podpisu pełnomocnika, wskazując na to, że opinia biegłego F. potwierdziła własnoręczność podpisu widniejącego na przedmiotowym wypowiedzeniu. Odnosząc się do zarzutu powódki odnośnie nieudzielenia bonifikaty w wysokości 50%, Sąd Okręgowy zaznaczył, że choć w umowie o użytkowanie wieczyste z 1970 r. powołano się na zastosowanie 50% zniżki w oparciu o uchwałę Prezydium Rady Narodowej nr (...) z dnia 21 maja 1963 r., to jednak strony tej umowy zastrzegły, że wysokość opłaty może ulec zmianie stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Wskazał też na to, że powódka od 1996 r. nie korzystała z bonifikaty, o czym miała wiedzę na podstawie corocznych zawiadomień o wysokości opłaty. Oświadczenie pozwanego z 1992 r. ustaliło opłatę roczną w wysokości 1% wartości nieruchomości i powódka nigdy tego nie kwestionowała, a przez 5 lat od tej daty stosowano obniżki (od 50 do 10%) na podstawie § 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 311 ze zm.). Po wejściu zaś w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. od 1998 r. pozwany w zawiadomieniach o wysokości opłaty kierowanych do powódki zaznaczał fakt, że bonifikaty są udzielane w oparciu o dochody na członka rodziny, przy czym spółdzielni przysługuje ulga stosownie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty. Sąd Okręgowy uznał, że dziwić może fakt, iż przez tyle lat powódka nie zanegowała utraty bonifikaty i dopiero w 2011 r. wezwała pozwanego do zwrotu nienależnie pobranego świadczenia, przy czym na etapie wniosku do SKO z 2010 r., który zastępuje pozew w sprawie niniejszej (art. 80 ust 2 u.g.n.), powódka nie podnosiła zarzutu braku uwzględnienia bonifikaty. Zauważył też, że z treści wypowiedzenia wynika, iż zostało dokonane na podstawie art. 77 i 78 u.g.n., co oznacza, iż dotyczyło jedynie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości, gdy wypowiedzenie udzielonej bonifikaty przewiduje przepis art. 73 ust 3 u.g.n.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wskazała żadnych dowodów na okoliczność przysługiwania jej bonifikaty na podstawie art. 73 ust. 3, 4 u.g.n., a choć pozwany od 2012 r. uwzględnia bonifikatę, to powódka nie wykazywała, z jakiego tytułu ta bonifikata jej przysługuje. W ocenie Sądu Okręgowego strony zgodnie przez lata interpretowały zmianę przepisów dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste, uznając utratę bonifikaty przez powódkę, co było też zgodne z postanowieniami umowy, w której zastrzeżono możliwość zmiany opłaty. Sąd wskazał również na to, że z racji celów, na jakie przeznaczona jest nieruchomości (cele mieszkaniowe), powódka ma ustaloną niższą stawkę opłaty - 1% (art. 72 u.g.n.). Za podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd Okręgowy przyjął wycenę nieruchomości wykonaną przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. K., w której wartość przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 13.183.000 zł. Przy przyjęciu tej wartości nieruchomości i wysokości stawki procentowej opłaty rocznej 1%, Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku na kwotę 131.830 zł, a zatem na kwotę niższą niż wynikająca z wypowiedzenia z dnia 22 listopada 2010 r., ale jednocześnie wyższą niż opłata dotychczasowa wynosząca 13.273,92 zł, co było podstawą oddalenia żądania powódki w pozostałej części. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł, stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów i wzajemnej kompensacji (art. 100 k.p.c.) i uznając, że pozwany wygrał sprawę w 90%, a powódka w 10 %, przy czym łączne koszty powódki wynosiły 10.527 zł (wynagrodzenia biegłych - 240 zł i 6.670 zł, koszty zastępstwa prawnego - 3.600 zł i opłaty od pełnomocnictwa - 17 zł) a pozwanego 7.863,82 zł (wydatki na biegłych - 4.263,82 zł i 3.600 zł - koszty zastępstwa).

Apelację od tego wyroku wniosła tylko powódka, skarżąc wyrok w części, tj. w punktach 1 i 3 oraz w pkt 2 w części oddalającej powództwo ponad kwotę 65.915 zł, wnosząc o zmianę tego wyroku:

- w pkt 1 poprzez ustalenie dla przedmiotowej nieruchomości opłaty rocznej z uwzględnieniem 50% bonifikaty przyznanej aktem notarialnym z dnia 17 czerwca 1970 r. Rep. (...) nr (...), tj. w wysokości 65 915 zł oraz ustalenie sposobu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2011, 2012 i 2013 z uwzględnieniem treści przepisu art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. ustalenie, iż użytkownik wieczysty zobowiązany jest do zapłaty tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- w roku 2011 kwoty 26 547,84 zł,

- w roku 2012 kwoty 46 231,42 zł,

i w roku 2013 kwoty 65 915 zł

- oraz w pkt 3 poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji przy przyjęciu, że powódka wygrała spór w 65 %, tj. kwoty 4.090,23 zł.

Powódka powołała się na zarzut naruszenia prawa procesowego - art. 328 § 2 k.p.c. (w apelacji błędnie wskazano, że chodzi o art. 328 ust. 2 k.p.c.) poprzez nienależyte uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Wskazała także na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 27, art. 73 ust. 5 i 6, art. 78 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie przy ustalaniu opłaty rocznej 50% bonifikaty w opłatach rocznych przyznanej aktem notarialnym z dnia 17 czerwca 1970 r. Rep. (...) nr (...),

- art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw przez jego niezastosowanie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na zasadność sformułowanych w niej zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego.

Za nieskuteczny należy uznać postawiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem niespełnienie wymagań określonych w art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za uchybienie mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu są tak znaczące, że uniemożliwiają w ogóle kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia (vide m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2016r. sygn. akt V CSK 314/15, odnoszący się co prawda do kontroli kasacyjnej, ale znajdujący zastosowanie także w przypadku zarzutu naruszenia w/w przepisu przez Sąd pierwszej instancji). Sytuacja taka nie zachodzi jednak w niniejszej sprawie nawet, jeśli Sąd Okręgowy nie wypowiedział się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku co do jednego z argumentów powołanych przez powódkę dla uzasadnienia swojego stanowiska. Wypada też podkreślić, że w systemie apelacyjnym sąd odwoławczy jest nie tylko instancją kontrolną, ale przede wszystkim instancją merytoryczną (art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c.). Obowiązek orzekania na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym oznacza, że sąd ten nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych, a w każdym wypadku ma dokonać ponownych ustaleń faktycznych i ponownie ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013r. sygn. akt II CSK 583/12). W związku z powyższym sam brak rozważań Sądu Okręgowego na temat przyczyn, dla których wydając zaskarżony wyrok, nie zastosował się do treści art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może być uznany za dający podstawę do sformułowania skutecznego zarzutu apelacyjnego, bowiem oceny zastosowania (lub nie) tego przepisu winien dokonać Sąd drugiej instancji.

Skarżąca zasadnie podnosi w uzasadnieniu apelacji, że decyzja Sądu Okręgowego o nieuwzględnieniu bonifikaty przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej nie została poparta przepisami prawa. Sąd ten, starając się uzasadnić przyczyny nieuwzględnienia tej bonifikaty, przytoczył rozmaite przepisy zarówno ustaw wcześniejszych jak i ustawy obowiązującej obecnie, lecz nie wskazał jednoznacznie, z którego z nich wywiódł brak podstaw do respektowania w niniejszej sprawie bonifikaty w opłatach rocznych udzielonej powódce aktem notarialnym. Należy też przyznać rację skarżącej, że umowa z dnia 17 czerwca 1970 r. nie została w późniejszym okresie zmieniona w zakresie odnoszącym się do przyznania bonifikaty, bowiem nie został zawarty między stronami akt notarialny, w którym strony uzgodniłyby nowe warunki takiej bonifikaty lub rezygnację z niej, a zmiana umowy zawartej w formie aktu notarialnego nie mogła nastąpić w sposób dorozumiany, poprzez przemilczenie i ustalanie przez pozwanego wysokości opłaty z pominięciem bonifikaty, przy braku sprzeciwu powódki. Skoro zaś wejście w życie obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie spowodowało utraty przez użytkowników wieczystych uprzednio przyznanych bonifikat (bo brak jest przepisu, który by o tym stanowił), to wobec niedokonania zmiany umowy bonifikata ta nadal przysługuje powódce, niezależnie od tego, czy w latach poprzednich korzystała ona z niej. Powódka uprawniona jest do bonifikaty także niezależnie od obecnego uregulowania w ustawie podstaw uzyskania bonifikat w opłatach rocznych, gdyż cytowane przez Sąd Okręgowy przepisy odnoszą się do przyznawania użytkownikowi bonifikaty w sytuacji, gdy dotychczas ona mu nie przysługiwała, nie mają zaś zastosowania do bonifikat już obowiązujących. Pogląd taki wynika też z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004r. sygn. akt III CZP 23/04, w której Sąd Najwyższy wskazał na to, że czym innym jest kwestia udzielenia bonifikaty, a czym innym zaś odpowiedź na pytanie, czy wprowadzona postanowieniem umownym bonifikata dalej zachowuje swoją skuteczność, przy czym „za utrzymaniem udzielonej w umowie bonifikaty przemawia przede wszystkim zasada pacta sunt servanda. Stosunek prawny pomiędzy stronami sporu - pozwaną Gminą (właścicielem gruntu) oraz użytkownikiem wieczystym (powodową Spółdzielnią) - został ukształtowany, w granicach dozwolonych przez ustawę, także postanowieniami zawartej przez nich umowy. ... Zmiana treści tego stosunku, polegająca na odebraniu użytkownikowi prawa do bonifikaty, musiałaby więc mieć swoją podstawę bądź w ważnie dokonanej zmianie wiążącej strony umowy, bądź w przepisach prawa”, a „żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnie zawartej umowy.”

Za uzasadniony należy też uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw przez jego niezastosowanie. Zgodnie z jego treścią 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 z mocy art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw znajdował zastosowanie w niniejszej sprawie jako wszczętej i niezakończony do dnia wejścia ustawy zmieniającej. Należy wskazać na to, że w orzecznictwie przeważa pogląd mówiący o tym, że to sąd (a nie właściciel nieruchomości po uprawomocnieniu się wyroku ustalającego wysokość opłaty rocznej po jej aktualizacji) powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13 i wyroki: z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13 i z dnia 21 maja 2014r., II CSK 451/13 oraz wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 września 2016r., VI ACa 1013/15, z dnia 23 lutego 2016r., VI ACa 186/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 czerwca 2016r., I ACa 193/15). Zwraca się uwagę na to, że rozstrzygnięcie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości ma charakter kształtujący (np. uchwała Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, postanowienie z 10 kwietnia 2014 r., I CSK 408/13, postanowienie z 30 marca 2011 r., III CZP 3/11), w związku z czym powinno definitywnie określać wysokość opłaty, nie pozostawiając tego w gestii właściciela gruntu, co mogłoby być przyczyną ewentualnych dalszych sporów co do możliwości zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. Sąd Apelacyjny w pełni podziela powyższy pogląd, zauważając jednocześnie, że w. cyt. przepis reguluje sytuację, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Oznacza to, zdaniem Sądu, że sąd, wydając wyrok określający nową zaktualizowaną wysokość takiej opłaty, winien wskazać w nim wysokość opłaty wynikającą z ustaleń poczynionych na okoliczność aktualnej wartości nieruchomości, gdy podstawą aktualizacji jest zmiana tej wartości, niezależnie od tego, w jakiej wysokości obowiązany będzie ją uiścić („wnieść”) użytkownik wieczysty. Dodatkowo sąd winien jednak też wskazać wysokość opłaty obciążającą użytkownika w kolejnych latach od aktualizacji, zgodnie z wolą ustawodawcy rozłożenia jej ciężaru, wyrażoną w art. 77 ust. 2a u.g.n.

W niniejszej sprawie oznacza to, że Sąd Apelacyjny, uznając apelację powódki za uzasadnioną, winien zmienić zaskarżony wyrok poprzez ustalenie w punkcie pierwszym, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 3.168 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), od dnia 1 stycznia 2011r. wynosi 65.915 zł z jednoczesnym zastrzeżeniem, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia opłaty za rok 2011 w wysokości 26.547 zł 84 gr, za rok 2012 w wysokości 46.231 zł 42 gr, a za rok 2013 i lata kolejne - w zaktualizowanej wysokości 65.915 zł.

W rezultacie tej zmiany, świadczącej o częściowym uwzględnieniu powództwa, korekcie winno podlegać także orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie trzecim zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 3.354 zł 58 gr tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powodowa wygrała proces w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji w 61% a nie w 65%, jak twierdzi w apelacji. Prawidłowa wartość przedmiotu sporu w tym postępowaniu wyrażała się kwotą 133.382,62 zł stanowiącą różnicę między dotychczasową wysokością opłaty rocznej (13.273,92 zł) a opłatą zaproponowaną przez pozwanego (146.656,54 zł). Ostatecznie zaktualizowana opłata roczna przekracza wysokość opłaty dotychczasowej o 52.641,08 zł (65.915 zł – 13.273,92 zł). W stosunku do wartości przedmiotu sporu jest to 39%. Wzrost wysokości opłaty o powyższy wskaźnik wskazuje na zakres wygrania sprawy przez pozwanego, a jednocześnie jej przegrania przez powódkę, co oznacza, że powódka wygrała proces w 61%. W związku z powyższym powódka winna uzyskać od pozwanego zwrot 61% kosztów procesu - 6.421,47 zł, a pozwany od powódki 39% swoich kosztów - 3.066,89 zł. Po ich wzajemnej kompensacie na rzecz powódki należało zasądzić różnicę, tj. kwotę 3.354,58 zł.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i trzecim na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Wobec uwzględnienia w całości apelacji o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki kwotę 9.315 zł, na którą składała się uiszczona opłata od apelacji w kwocie 5.265 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4.050 zł, wynikającej z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.