

Sygn. akt I ACa 230/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Rybicka- Pakuła

Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SA Jacek Sadowski

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - (...) spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 października 2012 r., sygn. akt XXIV C 451/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 230/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.12.2007 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wystąpiła do Agencji Nieruchomości Rolnych o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na 1% za użytkowanie wieczyste gruntów położonych w W., dzielnica W., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) z obrębem(...)

Agencja Nieruchomości Rolnych odmówiła zmiany stawki zgodnie z tym wnioskiem. Decyzję Agencji Nieruchomości Rolnych podtrzymało Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 13.07.2009 r.

Powodowa spółka - (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w W.) w sprzeciwie z dnia 10.08.2009 r. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wniesionym na podstawie art. 81 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2004 r., nr 261 poz. 2603 ze zm.; dalej: u.g.n.) w zw. z art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19.10.1991 r. o

gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j.: Dz. U. z 2004 r., nr 208, poz. 2128 ze zm.), wniosła o ustalenie, że:

(I) odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w W., dzielnica W., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr (...) poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wspomnianych gruntów począwszy od dnia 01.01.2008 r. w wysokości 1% jest nieuzasadniona;

(II) począwszy od dnia 01.01.2008 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości wynosi 1%;

(III) począwszy od dnia 01.01.2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) wynosi 42.281,66 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 4.228.166,20 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

(IV) począwszy od dnia 01.01.2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) wynosi 46.810,36 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 4.681.036,30 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

(V) począwszy od dnia 01.01.2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) wynosi 83.077,35 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 8.307.735,03 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11.07.2011 r. ANR wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 03.10.2012r. Sąd Okręgowy w Warszawie

- w punkcie I. oddalił powództwo;

- w punkcie II. ustalił, że powód jest zobowiązany do poniesienia kosztów procesu w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w W. (występująca uprzednio jako (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.) jest użytkownikiem wieczystym działek gruntu położonych na terenie D. W. w W., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki Nr (...) z obrębem(...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgi wieczyste Nr (...). Przedmiotowe działki znajdują się w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych.

Decyzjami administracyjnymi Nr(...) (...) z dnia 03.03.2006 r., (...) z dnia 17.01.2006 r. oraz (...) (...) z dnia 16.10.2006 r. wydanymi przez Prezydenta(...) (...) spółka (...) uzyskała zatwierdzenie projektów budowlanych oraz pozwolenie na budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych na posiadanych przez spółkę działkach Nr (...), w związku z czym rozpoczęła prace budowlane.

Pismem z dnia 28.12.2007 r. pełnomocnik spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zwrócił się do Agencji Nieruchomości Rolnych - Oddziału Terenowego w W. z wnioskiem o zmianę stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego posiadanych przez powódkę działek, począwszy od dnia 01.01.2008 r. w związku ze zmianą dotychczasowego sposobu korzystania z tych działek na cele mieszkaniowe. Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 03.01.2008 r.

Także spółka (...) pismem z dnia 31.12.2007 r. zwróciła się bezpośrednio z wnioskiem o zmianę stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego posiadanych przez powódkę działek, począwszy od dnia

01.01.2008 r., w związku ze zmianą dotychczasowego sposobu korzystania z tych działek na cele mieszkaniowe. Wniosek ten został doręczony Agencji Nieruchomości Rolnych w dniu 02.01.2008 r. Wniosek został także przesłany do Agencji faksem w dniu 31.12.2007 r.

Pismami z dnia 03.11.2008 r. i z dnia 21.07.2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wypowiedziała poprzednikowi prawnemu powodowej spółki wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu położonych na terenie D. W. w W. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki Nr (...) z obrębu (...) zmieniając stawkę procentową z 3% na 1% począwszy od 01.01.2009 r.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej odnośnie nieruchomości wchodzących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określana jest według stawek procentowych od wartości nieruchomości, o czym stanowi art. 17b ust. 1 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Stosownie do art. 17b ust. 2a tej ustawy o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes ANR zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Wymienione przepisy to art. 73 i 77-81 u.g.n. Stosownie do art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

Nie było spornym między stronami, iż sposób użytkowania posiadanych przez powodową spółkę działek Nr (...) z obrębu(...) uległ zmianie uzasadniającej zastosowanie przy obliczaniu opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania tych działek stawki 1% począwszy od 01.01.2009 r.

Poprzednik prawny powodowej spółki wystąpił do pozwanej, na podstawie przepisów art. 73 ust. 2 i art. 78 – 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych wyżej działek od dnia 01.01.2008 r.

Na skutek wypowiedzenia powódce przez Agencję Nieruchomości Rolnych stawki procentowej opłaty rocznej od dnia 01.01.2009 r. i ustalenia od tego dnia stawki w wysokości 1%, a więc zgodnej z żądaniem pozwu, roszczenie powódki w części dotyczącej okresu od dnia 01.01.2009 r. stało się bezprzedmiotowe i w tej części uległo oddaleniu ponieważ powódka uzyskała to o co wносиła w tej sprawie.

Jeśli idzie o żądanie dotyczące ustalenia 1% stawki opłaty za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31.12.2008 r., to w myśl art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu składania przez powodową spółkę wniosku, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Zgodnie natomiast z art. 81 ust. 1 ustawy, w brzmieniu z tego samego okresu, użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty. W razie odmowy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W myśl art. 73 ust. 2 u.g.n. tryb przewidziany powyższymi przepisami stosuje się również przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej.

Z powyższego wynika zatem, że dla skuteczności złożenia wniosku o zmianę stawki procentowej od początku danego roku, koniecznym jest wniesienie przez uprawnionego wniosku do właściwego organu, na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, za który ma być naliczana opłata w nowej wysokości.

W sprawie niniejszej wniosek taki, a w zasadzie dwa wnioski skierowane do pozwanego zarówno bezpośrednio przez powoda jak i jego pełnomocnika zostały doręczone pozwanej po dniu 31.12.2007 r. a więc z przekroczeniem ustalonego

w art. 81 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. terminu. Ustalenie nowej wysokości stawki procentowej na podstawie tego wniosku mogło zatem odnieść skutek dopiero od dnia 01.01.2009 r.

Powodowa spółka wskazywała, iż jej wniosek został doręczony pozwanej jeszcze w dniu 31.12.2007 r. poprzez wysłanie go do pozwanej faksem w tym dniu, jednak w ocenie Sądu Okręgowego taki sposób doręczenia nie mógł wywołać skutków przewidzianych dla wniosku o zmianę stawki procentowej. Jak wskazał bowiem Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 29.12.2006 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 1589/05 „podpis na dokumencie przesłanym faksem nie spełnia wymogu podpisu własnoręcznego ponieważ dokument taki jest tylko kopią. Nie jest zatem prawidłową formą pisemną czynności prawnej wymiana dokumentów za pomocą faksu” (LEX nr 307227). Skoro zatem wymiana dokumentów za pomocą faksu nie jest prawidłową formą pisemną czynności prawnej, to tak złożone przez powodową spółkę oświadczenie woli także nie jest złożone w prawidłowej formie. Wniosek powodowej spółki wysłany faksem nie mógł zatem zainicjować procedury zmiany stawki procentowej opłaty rocznej w takim zakresie, w jakim domagała się tego strona powodowa, tj. od dnia 01.01.2008 r. Procedurę taką mógł skutecznie zainicjować dopiero wniosek złożony w formie pisemnej bezpośrednio przez poprzednika prawnego powodowej spółki w dniu 02.01.2008 r., oraz jej pełnomocnika w dniu 3 stycznia 2008 r., jednakże ustalenie nowej stawki procentowej mogłoby dotyczyć, w myśl art. w art. 81 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 ugn, dopiero opłat należnych od dnia 01.01.2009 r.

Brak skutecznie wniesionego wniosku o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2008 r. skutkowało oddaleniem powództwa w tym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi powoda w całości jako stronę przegrywającą.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) spółka komandytowa w W. zaskarżając go w całości, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, t.j.:

a) art. 81 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż forma pisemna zastrzeżona dla wypowiedzenia przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na zmianę celu, na który nieruchomość jest wykorzystywana, winna zostać dochowana przez użytkownika wieczystego wnoszącego o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tej samej przyczyny;

Na wypadek uznania, iż wymagana była forma pisemna wniosku użytkownika wieczystego o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na zmianę celu, na który nieruchomość jest wykorzystywana, apelujący zarzucił naruszenie:

b) art. 81 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n. w zw. z art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż brak formy pisemnej wniosku użytkownika wieczystego o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na zmianę celu, na który nieruchomość jest wykorzystywana powoduje bezskuteczność tej czynności prawnej;

2. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez:

a) brak ustalenia czy odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowych położonych w W., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2008 r., poprzez zmianę stawki procentowej opłaty rocznej była nieuzasadniona;

b) brak ustalenia, czy doszło do zmiany celu wykorzystywania w/ nieruchomości przed dniem 1 stycznia 2008 roku w taki sposób, aby można było uznać, iż były one wykorzystywane na cele mieszkaniowe.

W konkluzji powód wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie, że:

a) odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w W., dzielnica W., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr (...) poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowych począwszy od dnia 1 stycznia 2008 roku w wysokości 1% jest nieuzasadniona;

b) począwszy od dnia 01.01.2008 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych nieruchomości wynosi 1%;

c) począwszy od dnia 01.01.2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) wynosi 42.281,66 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 4.228.166,20 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

d) począwszy od dnia 01.01.2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) wynosi 47.421,55 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 4.742.155,30 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

e) począwszy od dnia 01.01.2008 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) wynosi 83.077,35 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 8.307.735,03 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

f) zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że dla skuteczności złożenia wniosku o zmianę stawki procentowej od początku danego roku, koniecznym jest wniesienie przez uprawnionego wniosku do właściwego organu, na piśmie, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, za który ma być naliczana opłata w nowej wysokości. Zasada taka wynika z treści art. 81 ust. 4 w zw. z art. 81 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Racją ma sąd I instancji, iż w sytuacji, gdy wnioski skierowane do pozwanego zarówno bezpośrednio przez powoda jak i jego pełnomocnika zostały doręczone pozwanej po dniu 31.12.2007 r., ustalenie nowej wysokości stawki procentowej na ich podstawie mogło odnieść skutek dopiero od dnia 01.01.2009 r.

Okoliczność, iż w art. 81ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z 2007r. nie ma odesłania do art. 78 tej ustawy, lecz znajduje się odesłanie wyłącznie do art. 79 i 80 ustawy, nie stoi na przeszkodzie do przyjęcia, że wniosek użytkownika wieczystego o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powinien być złożony na piśmie. Obowiązek taki wynika z art. 77 par. 2 k.c. zgodnie, z którym jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

Niezachowanie formy pisemnej nie pociąga za sobą rygору nieważności, bo ani ustawa, ani strony w umowie, takiego rygору nie zastrzegły.

W sytuacji, gdy wypowiedzenie umowy (wniosek o zmianę stawki opłaty rocznej) zostało złożone w innej formie niż pisemna, wówczas zgodnie z art. 77 par. 2 k.c. odnosi skutek prawny o ile jest potwierdzone pismem.

Zgodnie z art. 78 par. k.c. do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Wniosek wysłany faxem nie zawiera własnoręcznego podpisu wnioskodawcy (organu uprawnionego do jego reprezentacji), gdyż jak trafnie wskazał sąd I instancji, fax stanowi jedynie kopię pisma. Fax nie jest zatem pismem potwierdzającym w rozumieniu art. 77 par. 2 k.c. fakt złożenia oświadczenia woli.

Zgodnie z art. 78 par. 2 k.c. oświadczenie woli złożone w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu jest równoznaczne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

W sprawie niniejszej podpis elektroniczny, o którym mowa w w/w artykule nie został złożony. Nie ma zatem zastosowania art. 61 par. 2 k.c. zgodnie, z którym oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią.

Zastosowanie w sprawie niniejszej znajduje art. 61 par. 1 k.c., który stanowi, iż oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Trafnie przyjął sąd I instancji, że oświadczenie woli złożone przez powoda doszło do pozwanej dopiero z chwilą doręczenia jej stosownego pisma tj. 2.01.2008r. (pismo opatrzone datą 31.12.2007r.) oraz 3.01.2008r. (pismo opatrzone datą 28.12.2007r.). Fax z uwagi na brak weryfikowanego podpisu elektronicznego w rozumieniu art. 78 par. 2 k.c. nie jest dokumentem i nie może być traktowany jako pismo zawierające oświadczenie woli.

W tej sytuacji Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy i wydał rozstrzygnięcie odpowiadające prawu.

Faktem jest, że przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie regulują wprost kwestii zmiany stawki % opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na wniosek wieczystego użytkownika. Przepis art. 17 b ust. 2a tej ustawy odnosi się do trybu zawiadomienia użytkownika wieczystego przez Prezesa ANR o ustaleniu nowej lub zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odsyłając do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej. Dzieje się tak dlatego, że sam wniosek użytkownika wieczystego o zmianę stawki opłaty rocznej nie rodzi skutku w postaci zmiany tej stawki. Owa zmiana w każdej sytuacji odbywa się według procedury określonej w art. 17 b ust. 2 a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 28.01.2011r. I CSK 130/10, LEX nr 848101 bez przeprowadzenia przewidzianej w art. 17b ust. 2a z 1991 r. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i art. 78-81 u.g.n. procedury aktualizacyjnej, użytkownika wieczystego nie może wiązać wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nawet wówczas, gdy ex lege zmianie uległa stawka procentowa tej opłaty w okresie trwania prawa użytkowania wieczystego. O takim związaniu nie przesądza treść art. 238 k.c., który stwierdza jedynie obowiązek zapłaty rocznej w ramach istniejącego stosunku prawnorzeczowego i umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, rację ma sąd I instancji, że w razie wniosku wieczystego użytkownika o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania zastosowanie znajdują art. 78-81 tej ustawy oraz art. 73 ust.2 u.g.n.

Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy m. innymi w wyroku z 26.10.2005r. sygn. V CK276/05, nie publ. Przyjmuje się, że art. 17 b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa reguluje kwestię trybu

postępowania w sprawie zmiany opłaty rocznej także wówczas gdy ze stosownym wnioskiem występuje użytkownik wieczysty.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art.385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.