

Sygn. akt I ACa 1045/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Jan Wawrowski

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Dzieciołowska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko M. O. i J. O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 listopada 2012 r.

sygn. akt XXIV C 519/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od M. O. i J. O. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 1045/13

UZASADNIENIE

(...) W. pozwem złożonym w dniu 16.03.2010 r. wniosło o zasądzenie na jego rzecz, solidarnie, od J. O. i M. O. kwoty 153.523,50 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 1.06.2007 r. do dnia zapłaty (co do kwoty 102.329 zł) oraz od dnia 1.04.2008 r. do dnia zapłaty (co do kwoty 51.174,50 zł), oraz zasądzenie kosztów procesu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18.03.2010 r. o sygn. akt XXIV Nc 48/10 Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o uchylenie nakazu zapłaty w całości, oddalenie powództwa, oraz zasądzenie kosztów sądowych.

Wyrokiem z dnia 29.11.2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od M. O. i J. O. solidarnie na rzecz (...) W. D. M. kwotę 153.523,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 102.349,00 zł od dnia 1.06.2007 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 51.174,50 zł od dnia 1.04.2008 r. do dnia zapłaty;
2. zasądził od M. O. i J. O. solidarnie na rzecz (...) W. D. M. kwotę 11.277 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

J. i M. O. są współużytkownikami wieczystymi – w udziale $\frac{1}{2}$ – nieruchomości położonej przy ul. (...), wykazanej w rejestrze gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 0,9862 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na rzecz J. i M. O. (a także na rzecz S. O.) ustanowione zostało na mocy umowy z dnia 24.10.1970 r. W czasie oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowiła ona działkę o nr ew.(...)i prowadzona dla niej była księga wieczysta o nr (...). Następnie, działka o nr ew. (...)podzielona została na działki o nr ew.(...) – o powierzchni 0,8733 ha, oraz (...) – o powierzchni 0,1129 ha. W 2011 roku doszło do scalenia działek nr (...) w działkę o aktualnym nr ew.(...). Działki położone są w obrębie(...)

Pismem z dnia 10.11.2005 r. Prezydent (...) W. wypowiedział J. i M. O. (a także S. O.), ze skutkiem na dzień 31.12.2005 r., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...) o pow. 8733 m². W piśmie zawarte było także oświadczenie, że od dnia 1.01.2006 r. obowiązywać będzie stawka opłaty w wysokości 102.349,00 zł. Od wskazanej decyzji J. i M. O. wnieśli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.. SKO orzeczeniem z dnia 14.03.2006 r. oddaliło wniosek użytkowników wieczystych. Od orzeczenia SKO J. i M. O. wnieśli sprzeciw, w wyniku czego sprawa przekazana została do Sądu Okręgowego w Warszawie, zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sprawa zarejestrowana została pod sygn. akt III C 304/07. Zarządzeniem z dnia 11.05.2007 r. zarządzono zwrot pozwu, zarządzenie pozostało w mocy. Na tej podstawie zgodnie z treścią wypowiedzenia z dnia 10.11.2005 r., należności J. i M. O. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości wynosiły od dnia 1.01.2006 r. kwotę 51.174,50 zł, tj. 50 % z kwoty 102.349,00 zł., (współużytkownikiem wieczystym w $\frac{1}{2}$ był S. O.). Wezwanie do zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2006, 2007 i 2008 wysłane zostało na prawidłowy adres w dniu 11.07.2008 r. J. i M. O. nie uiszcili należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za lata 2006-2008 w części ich dotyczących tj. $\frac{1}{2}$ opłaty w wysokości 102.349 zł za każdy rok.

Dokumenty przedstawione przez stronę pozwaną dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w 1970 r. – w zamian za zabraną nieruchomość przy ul. (...), wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie są zdaniem sądu I instancji związane bezpośrednio z przedmiotem sporu. Za nieprzydatny dla ustalenia stanu faktycznego Sąd uznał dowód w postaci wpłaty przez pozwanych kwoty 275.000 zł w dniu 23.12.1992 r. Sąd oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków, stron oraz zasięgnięcie opinii biegłych uznając za powołane na okoliczności nie mające znaczenia w sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 232 i 233 k.c. użytkowanie wieczyste polega na oddaniu osobie fizycznej lub prawnej publicznego gruntu, z którego użytkownik ma prawo korzystać w granicach określonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego i umowę, z wyłączeniem innych osób. W myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Z kolei art. 72 ust. 1 i 3 powołanej ustawy, stanowi, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej,

przy czym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana.

W przedmiotowej sprawie naliczone przez powoda opłaty za użytkowanie wieczyste działki w latach 2006, 2007 i 2008 wynosiły 51.174,50 zł za każdy rok, tj. łącznie 153.523,50 zł, co niewątpliwie zgodne było z treścią wypowiedzenia z dnia 10.11.2005 r., zaś pozwani w żaden sposób nie zdołali wykazać, że opłaty te uiszcili.

Ustawodawca przewidział w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. określoną procedurę ustalania oraz zmiany opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Stosownie do art. 77 ust. 1 wskazanej ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art.77 ust. 3).

Jak stanowi art. 80 ust. 1, 2 i 3, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Sąd wskazał, że w sytuacji kwestionowania przez użytkownika wieczystego zasadności dokonanego przez właściciela gruntu wypowiedzenia i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, winien – jeżeli chce to uczynić w sposób prawnie skuteczny – skorzystać ze stosownej procedury przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszej sprawie pozwani taką procedurę zainicjowali, składając wniosek do SKO w W., a następnie, wobec niekorzystnego dla nich rozstrzygnięcia Kolegium wnieśli sprzeciw do sądu powszechnego, w wyniku czego ich wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastąpił pozew, samo zaś orzeczenie SKO utraciło w tej sytuacji moc. Skoro jednak w toku postępowania przed sądem powszechnym, w sprawie o sygn. akt III C 304/07, zarządzono zwrot pozwu, a pozwani nie zdołali zarządzenia tego w żaden sposób podważyć, to oznacza to, że prawnie skuteczne jest obecnie wypowiedzenie z dnia 10.11.2005 r. Oczywiście jest bowiem, że w sytuacji, kiedy na skutek wniesienia przez pozwanych sprzeciwu od orzeczenia SKO sprawa została przekazana do sądu powszechnego, a w konsekwencji wniosek do SKO zastąpił pozew, to zwrot pozwu musiał spowodować skutek taki, jak gdyby wniosek do SKO nie został przez pozwanych złożony. W tej sytuacji znaleźć musiał zastosowanie art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak więc użytkowników wieczystych, tj. także pozwanych, obowiązuje w tej sytuacji nowa wysokość opłaty zaoferowana im w wypowiedzeniu z dnia 10.11.2005 r., a jej kwestionowanie w niniejszym postępowaniu nie mogło okazać się skuteczne.

Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że w niniejszej sprawie roszczenie powoda sprzeczne było z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

Zdaniem Sądu brak też podstaw do uznania, że zapłata przez pozwanych kwoty 275.000 zł w dniu 23.12.1992 r. dotyczyła zapłaty opłat za cały okres wieczystego użytkowania wskazany w umowie. Żadne okoliczności za takim stanowiskiem nie przemawiają. Brak jest dowodów na to, że właściciel nieruchomości wskazywał na istnienie takiej możliwości, czy wzywał pozwanych do zapłaty całej opłaty za wieczyste użytkowanie. Sąd podkreślił, że w dacie zapłaty tej kwoty, obowiązywały przepisy, które nie przewidywały możliwości jednorazowej zapłaty za cały okres trwania prawa użytkowania wieczystego. Powództwo należało zatem uznać za uzasadnione zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Za zasadne Sąd uznał żądanie dotyczące zasądzenia odsetek ustawowych. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas

opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jak zaś stanowi art. 71 ust. 1 pkt 4 zdanie pierwsze ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W świetle przytoczonych regulacji pozwani pozostawali w zwłoce z płatnością opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie: 102.349 zł – za lata 2006 i 2007 po 51.174 zł rocznie od dnia 1.06.2007 r. (zgodnie z żądaniem) oraz 51.174,50 zł za 2008 r. od dnia 1.04.2008 r.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości.

Apelujący zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie przez Sąd, iż pozwani winni wносить opłaty roczne przez cały czas trwania użytkowania wieczystego, pomimo uiszczenia przez nich w dniu 23.12.1992 r. całej kwoty za pozostały do końca trwania umowy okres użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul (...) w W.;
2. naruszenie art. 238 k.c. zw. z art. 71 i 72 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną ich wykładnię i uznanie przez Sąd, iż powód miał prawo, pomimo zapłaty przez pozwanych całej kwoty za pozostały do końca okres użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul (...), naliczać dalsze opłaty roczne po dacie 23 grudnia 1992 r.;
3. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż żądanie zapłaty kwot dochodzonych w niniejszym postępowaniu przez powoda nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego z jego strony i nie narusza zasad współzycia społecznego, w szczególności zasady sprawiedliwości;
- a) naruszenie art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanych zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 5.09.2012r., pomimo, że sporne okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione,
- b) naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy ul (...) w chwili otrzymania jej przez pozwanych oraz ustalenia czy zaproponowana przez powoda wysokość nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste została prawidłowo obliczona w odniesieniu do nakładów, które poczynili na przedmiotowej nieruchomości, w szczególności do znajdującego się na niej i wybudowanego przez pozwanych rurociągu ciepłowniczego;
- c) naruszenie art. 258 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka M. K. (1), J. K. i M. K. (2);
- d) naruszenie art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze strony M. i J. O., na okoliczności przedstawione w pismach procesowych, ze szczególnym uwzględnieniem okoliczności i charakteru wpłaty kwoty 275.000,00 zł dokonanej przez pozwanych w dniu 23.12.1992 r. na rzecz powoda;
4. naruszenie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania, zgłoszonego na rozprawie w dniu 15.11.2012 r.;
5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, iż pozwani dokonując skutecznie wpłaty na rzecz powoda kwoty 275.000,00 zł. w dniu 23.12.1992 r., nie dokonali zapłaty pełnej kwoty za cały okres pozostający do końca trwania umowy użytkowania wieczystego;

6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, iż powód pomimo otrzymania od pozwanych całej kwoty z tytułu użytkowania nieruchomości przy ul. (...), tj. do końca trwania Umowy użytkowania wieczystego (do dnia 24.10.2069 r.), dochodzi w niniejszym postępowaniu opłat z tego samego tytułu za poszczególne lata trwania umowy, za które otrzymał już zapłatę;

7. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosku, że zapłata przez pozwanych kwoty 275.000,00 zł. nie spowodowała wygaśnięcia roszczenia, którego powód dochodzi w niniejszym postępowaniu.

8. naruszenie art. 58 par. 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. w zw. z art. 61 k.c. w zw. z art. 46 ust. 1 k.c. w zw. z art. 24 ust. 1 zd. pierwsze ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 4 pkt 1 i 3 oraz art. 77 ust. 1 i 3 i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że ważne i skuteczne jest oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części nieruchomości tj. działki (...) będącej jedną z dwóch działek stanowiących nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą KW nr (...).

Jednocześnie, na podstawie art. 117 § 1 i § 2 w zw. z art. 118 Kodeksu cywilnego, pozwani podnieśli zarzut przedawnienia części roszczenia tj. co do kwoty 51.174,50 zł (wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.06.2007 r. do dnia zapłaty), stanowiącej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul (...) w W. za 2006 rok.

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda kosztów postępowania za I i II instancję, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

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

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Prawidłowe są także rozważania prawne sądu I instancji i Sąd Apelacyjny je podziela.

Prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy, że zapłata przez pozwanych kwoty 275.000,00 starych zł. w dniu 23.12.1992r. tytułem całkowitej opłaty za użytkowanie wieczyste, nie spowodowała wygaśnięcia roszczenia, którego powód dochodzi w niniejszym postępowaniu.

Ustawa z 29 kwietnia 1985r. o gospodarowaniu gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991r., nr 30, poz.17 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 16.09.1985r. w sprawie zasad i trybu ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego (tekst jedn. Dz. U. z 1989r., nr 14, poz.78) nie przewidywały możliwości wniesienia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jednorazowo za cały okres użytkowania. Także aktualnie obowiązujące w tej materii przepisy tj. art. 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997r. obowiązującej od 1.01.1998r. (Dz. U nr 115, poz. 741 z późn. zm.) nie wprowadzają takiej możliwości. Sąd Najwyższy z uchwały z 8.02.1994r. III CZP 188/93 OSNC 9/1994, poz.169 wyraził w związku z tym pogląd, że wniesienie przez użytkownika wieczystego po dniu 31.12.1985r. opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego, nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zapłaty opłat rocznych podwyższonych. Sąd Apelacyjny pogląd ten podziela. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 67-81) w związku z art. 238 k.c. nie zezwalają na zwolnienie się wieczystego użytkownika z ponoszenia opłat rocznych przez jednorazową zapłatę. Z uwagi na powyższe zarzuty naruszenia przez sąd I instancji art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak też art. 238 k.c. zw. z art. 71 i 72 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie są uzasadnione.

W orzecznictwie przyjmuje się, że wypowiedzenie opłaty rocznej w sytuacji, gdy wieczysty użytkownik zapłacił za zgodą gminy opłaty za cały okres użytkowania, powinno być związane z ustaleniem w drodze porozumienia stron, jak będą traktowane opłaty wniesione już przez wieczystego użytkownika z tego tytułu (wyrok SN z 7.05.2002r. I CKN 697/00

LEX nr 512986). W sprawie niniejszej takie porozumienie formalnie nie zostało zawarte jest jednak bezsporne, że od 1992r. do końca 2005r. gmina nie pobierała od powodów żadnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego co oznacza, iż zaliczała na ich poczet już dokonaną wpłatę jednorazową. W okresie od 1992r. do 2005r. gmina nie korzystała także z możliwości wypowiedzenia opłaty rocznej choć fakt, iż wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w tym czasie znaczenie wzrosła, zaś skutek inflacji i denominacji złotego w 1994r. uiszczona przez pozwanych opłata zdewaluowała się i obecnie stanowi 27,50 zł., nie budzi wątpliwości. Wypowiedzenie opłaty rocznej w listopadzie 2005r. ze skutkiem od stycznia 2006r. i żądanie podwyższonych opłat od 2006r. nie może być w takich okolicznościach traktowane jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Opłata roczna stanowi ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu (...) W. i czerpania z tego tytułu pożytków. Powodowie nie wykazali przy tym, aby oddana im w użytkowanie wieczyste nieruchomość stanowiła grunt zamienny za nieruchomość przy ul. (...) o powierzchni 2738 m² własności, której zostali pozbawieni w wyniku wywłaszczenia (k.119). Z treści umowy użytkowania wieczystego zawartej w formie aktu notarialnego 24.10.1970r. wynika, że użytkownicy wieczystości zobowiązani są do uiszczania opłat rocznych przez czas trwania użytkowania wieczystego (k.7-9). Jak wynika z pisma na k.145 akt powodowie dopiero ubiegają się o zmianę decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 27.06.1968r. nr 35/68 w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w zakresie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości poprzez ustalenie opłaty symbolicznej.

Godzi się także podnieść, że możliwość wystąpienia przez użytkowników wieczystych z wnioskiem o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność pojawiła się po raz pierwszy z dniem 1.01.1998r. tj. z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 4.09.1997r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001r., nr 120, poz.1299 ze zm.). Dlatego, nie jest możliwe aby powód sugerował pozwany w 1992r. , dokonanie wpłaty opłaty za użytkowanie wieczyste za cały okres trwania tego prawa, w zamian za możliwość przekształcenia go we własność. Pozwani złożyli wniosek o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności dopiero 29.12.2000r. a postępowanie administracyjne w tej sprawie jest zawieszono do czasu ustalenia spadkobierców po S. O. zmarłym 29.09.1973r.

Jeżeli w wyniku wszczęcia przed samorządowym kolegium odwoławczym postępowania przewidzianego w art. 78 i 79 u.g.n. zapadło prawomocne orzeczenie kolegium w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej, sąd w późniejszej sprawie o zapłatę nowej opłaty nie jest już uprawniony do badania skuteczności wypowiedzenia zmieniającego wysokość opłaty (zob. wyrok SN z 24.06.2010r. IV CSK 43/10). Kolegium bada nie tylko zasadność aktualizacji, lecz także to, czy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo. Rację ma sąd I instancji, że w związku z tym, iż w art. 78-80 u.g.n. szczegółowo uregulowano tryb, w jakim można kwestionować aktualizację opłaty rocznej i badać przesłanki jej skuteczności, jeżeli tryb ten został wszczęty, badanie wszystkich tych przesłanek może odbywać się tylko w tym postępowaniu. Prawomocne orzeczenie kolegium wydane w w/w trybie jest wiążące co do wysokości obowiązującej strony opłaty rocznej i co do skuteczności wypowiedzenia zmieniającego tak dla stron umowy użytkowania wieczystego jak i dla sądu rozstrzygającego sprawę o zapłatę nowej opłaty rocznej. Sąd w sprawie niniejszej nie był zatem uprawniony do badania skuteczności wypowiedzenia zmieniającego wysokość opłaty rocznej, gdyż toczyło się postępowanie przed kolegium odwoławczym w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej, wszczęte w wyniku wniosku wieczystych użytkowników. Zarzut naruszenia art. 58 par. 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. w zw. z art. 61 k.c. w zw. z art. 46 ust. 1 k.c. w zw. z art. 24 ust. 1 zd. pierwsze ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 4 pkt 1 i 3 oraz art. 77 ust. 1 i 3 i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że ważne i skuteczne jest oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części nieruchomości tj. działki (...) będącej jedną z dwóch działek stanowiących nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą KW nr (...), nie może zatem skutkować uwzględnieniem apelacji. Taki zarzut wieczystości użytkownicy mogli podnosić w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym przewidzianym w art. 78 i 79 u.g.n. Badanie takiego zarzutu w niniejszym postępowaniu stanowiłoby obejście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, która te kwestie uregulowała w sposób szczególny.

Należy dodać, że jak wynika z załączonych wypowiedzeń wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłaty rocznej objęła całą nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...), gdyż wypowiedzenia z 2005r. skierowane były zarówno do działki (...) jak i (...) z tym że dokonane zostały osobnymi pismami (z 5.11.2005r. i 10.11.2005r.) i każdą z działek wyceniono na podstawie odrębnych operatów szacunkowych (k.273 i 275).

Także obejście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiłoby badanie w niniejszym postępowaniu wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, dlatego chybiony jest zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w chwili otrzymania jej przez pozwanych oraz ustalenia czy zaproponowana przez powoda wysokość nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste została prawidłowo obliczona w odniesieniu do nakładów, które poczynili na przedmiotowej nieruchomości.

Zaliczenie nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub też nakładów koniecznych, może być realizowane wyłącznie przy aktualizacji opłaty rocznej. Zaliczenie wartości nakładów przewidzianych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. może nastąpić także w przypadku zgłoszenia przez wieczystego użytkownika wniosku dopiero na etapie postępowania sądowego po złożeniu sprzeciwu (zob. wyrok SN z 21.02.2013r. IV CSK 430/12) . Zaliczenie takie nie może być jednak dokonane w sprawie o zapłatę prawomocnie zaktualizowanej opłaty rocznej ze względu na brak wiarygodności wzajemnej.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanych zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 5.09.2012r., oraz zarzut naruszenia art. 258 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka M. K. (1), J. K. i M. K. (2) na okoliczność stanu nieruchomości w momencie oddawania jej w użytkowanie wieczyste i art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze strony M. i J. O. na tę samą okoliczność jak również na okoliczność charakteru wpłaty kwoty 275000 starych złotych w 1992r. Rację ma sąd I instancji, że w/w dowody nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny nie znalazł także podstaw do zawieszenia postępowania czy to z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne o przekształcenie prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności, czy też z uwagi na przedstawienie Sądowi Najwyższemu przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie II Ca 763/13 zagadnienia prawnego (k.287). Brak jest podstawy do obligatoryjnego zwieszenia niniejszego postępowania z urzędu, wskazanej w art. 174 k.p.c. oraz do zawieszenia fakultatywnego, wskazanej w art. 177 par. 1 k.p.c. Postępowanie administracyjne o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie skutkuje zwolnieniem wieczystych użytkowników od obowiązku uiszczania opłat rocznych do czasu zakończenia tego postępowania. Jeśli idzie o postępowanie administracyjne o zmianę decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 27.06.1968r. nr 35/68 w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w zakresie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, ewentualna zmiana w/w decyzji stanowić będzie nową okoliczność powstałą po wydaniu wyroku w sprawie niniejszej, uzasadniająca zmianę należnej opłaty stosownie do zmienionych okoliczności. Zgodnie zaś z art. 316 par. 1 k.p.c. Sąd wydając wyrok ma obowiązek brać pod uwagę okoliczności istniejące w chwili zamknięcia rozprawy, dlatego zawieszenie postępowania nie jest celowe.

Zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę opłaty rocznej za 2006r. jest bezzasadny albowiem 3 letni termin przedawnienia rozpoczął bieg od uprawomocnienia się zarządzenia z dnia 11.05.2007r. o zwrocie pozwu w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej sygn. akt III C 304/07 złożonego przez użytkowników wieczystych po wydaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze orzeczenia z dnia 14.03.2006r. oddalającego odwołanie pozwanych od wypowiedzenia opłaty rocznej dokonanego przez powoda, zaś pozew w sprawie niniejszej wniesiony został przez upływem 3 lat od uprawomocnienia się w/w zarządzenia o zwrocie pozwu w sprawie III C 304/07.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.