

Sygn. akt V ACa 19/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SA Edyta Jefimko

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko(...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 6 listopada 2020 r., sygn. akt II C 611/20

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) na rzecz (...) kwotę 11.250 (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Edyta Jefimko Edyta Mroczek Ewa Kaniok

**Sygn. akt V ACa 19/21**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 lutego 2020 roku (...) wniosło o zasądzenie od (...)z siedzibą w Z. kwoty 2 733 929,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 2 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie strona powodowa wskazała, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...)przy ul. (...) w W., opisaney w księdze wieczystej (...), a pozwana spółka jest jej użytkownikiem wieczystym i nie uiściła opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2019 rok.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. II Nc 36/20 , uwzględniając żądanie pozwu.

Nakaz ten utracił moc w całości na skutek wniesienia sprzeciwu przez pozwaną spółkę, która domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. (...)z siedzibą w Z. wywodziła, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu (...) wygasło na podstawie

art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami i informowała, że przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie pod sygnaturą I C 2986/17 toczy się postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla w/w nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. W dalszej kolejności pozwana twierdziła, że nie ma obowiązku uiszczania opłaty rocznej w kwocie 2 733 929,25 zł, jako że oświadczenie właściciela z 15 czerwca 2012 roku o jej ustaleniu w tej kwocie było bezskuteczne wobec wadliwości stanowiącego jego podstawę operatu szacunkowego, która to wadliwość została potwierdzona w opinii (...) z 21 listopada 2016 roku, oraz że w toku jest postępowanie zainicjowane wnioskiem pozwanej o aktualizację opłaty rocznej i wysokość owej opłaty może ulec zmianie. Dodatkowo pozwana powoływała się na to, że przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą XXV C 2913/19 toczy się postępowanie z jej powództwa przeciwko (...) o ustalenie, że oświadczenia (...) z dnia 26 listopada 2009 roku i z dnia 15 czerwca 2012 roku o aktualizacji wysokości opłaty rocznej są bezskuteczne (lub nieważne) i o zapłatę kwoty 20 070 678,96 zł tytułem zwrotu opłat uiszczonych za lata 2009-2013. Podniosła również zarzut sprzeczności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego, powołując się na dokonywanie przez powoda wypowiedzeń wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w oparciu o oczywiście zawyżone operaty szacunkowe, oraz na domaganiu się zapłaty owej opłaty mimo doprowadzenia przez powoda - poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego przeznaczenie nieruchomości pod tereny komunikacyjne - do pozbawienia użytkownika wieczystego możliwości korzystania z gruntu zgodnie z treścią użytkowania wieczystego.

**Wyrokiem dnia 6 listopada 2020 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie** w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej (...) z siedzibą w Z. na rzecz powoda (...) kwotę 2 733 929,25 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty; w punkcie drugim zasądził od pozwanej (...) z siedzibą w Z. na rzecz (...) kwotę 151 697 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że (...) z siedzibą w Z. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) przy ul. (...) w W., stanowiącej własność (...). W/w działka gruntu powstała z podziału nieruchomości stanowiącej działkę (...) położonej w W. przy ul. (...).

Z wniosku (...) przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie pod sygnaturą I Ns 1606/08 toczyło się postępowanie o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...) i zostało ono dokonane poprzez podział działki na działki (...) a następnie przyznanie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu 2/7 w całości na rzecz (...) w Z. oraz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu (...) na rzecz (...) w 2/5 części i na rzecz (...) w 3/5 części. Pozwana spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z dniem 29 lipca 2011 roku, kiedy to doszło do połączenia (...) w W. z pozwaną poprzez przeniesienie całego majątku tych spółek na pozwaną. W listopadzie 2009 roku (...) wypowiedziało ówczesnym współużytkownikom wieczystym działki gruntu (...) wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. (...) skierowały do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnioski o ustalenie że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest uzasadnione w wysokości niższej niż zaproponowana w wypowiedzeniu, oraz że zmiana na 1% powinna ulec stawka procentowa. Postępowanie zainicjowane w/w wnioskami zostało umorzone w następstwie cofnięcia wniosków o ustalenie niezasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. W grudniu 2009 roku (...) wniosły o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu (...) poprzez zmianę stawki z 3% na 1% - postępowania wywołane tymi wnioskami zostały umorzone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze wobec wycofania w/w wcześniejszych wniosków o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej.

(...) wniosła pozew przeciwko (...) domagając się zobowiązania go do złożenia oświadczenia woli o wykupie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą I C 410/12, który wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 roku oddalił powództwo, a apelacja (...) została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 lutego 2016 roku sygn. I ACa 714/15.

Oświadczeniem z dnia 15 czerwca 2012 roku (...) wypowiedziało (...) w Z. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę (...) przy ul. (...) w W., ustalając z dniem 1 stycznia 2013 roku tę opłatę na kwotę 2 733 929,25 zł, stanowiącą 3% wartości nieruchomości. Pozwana spółka nie kierowała do

Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub, że jest uzasadniona w innej wysokości.

W dniu 30 grudnia 2015 roku (...) wystąpiła do (...) z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę (...) przy ul. (...) w W. od 1 stycznia 2016 roku i wobec braku odpowiedzi w terminie 30 dni – w dniu 25 marca 2016 roku skierowała w/w wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 22 października 2019 roku nr (...) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości od dnia 1 stycznia 2017 roku została ustalona na kwotę 682 748,70 zł. Orzeczenie to utraciło moc w następstwie wniesienia sprzeciwu przez (...)

W 2016 roku (...) zawarła umowę z (...) o wykonanie opinii o prawidłowości operatów szacunkowych z dnia 30 października 2009 roku dotyczącego działek (...) oraz z dnia 12 lipca 2011 roku dotyczącego działki (...). Opinia (...) wykazała, że operat szacunkowy z dnia 12 lipca 2011 roku – stanowiący podstawę oświadczenia (...) z dnia 15 czerwca 2012 roku o aktualizacji opłaty rocznej – zawiera błędy stanowiące naruszenie przepisów prawa, które uniemożliwiają uznanie jego przydatności do celu, do jakiego został sporządzony.

W 2017 roku (...) zainicjowała postępowanie sądowe przeciwko (...) o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej dla spornej nieruchomości, z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale II księgi wpisu prawa użytkowania wieczystego i własności budynku na jej rzecz oraz wykreślenie w dziale I księgi ze spisu praw związanych z własnością prawa użytkowania wieczystego gruntu. Podstawą owego żądania było twierdzenie, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...) wygasło na podstawie art. 98§1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w następstwie sądowego podziału działki (...) na działkę (...) i działkę (...) której obszar w całości w różnych aktach planistycznych był przeznaczony pod drogę publiczną. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie z dnia 7 listopada 2018 roku sygn. I C 2986/17 powództwo zostało oddalone, a apelacja (...) z siedzibą w Z. została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 2 lipca 2020 roku sygn. V Ca 371/19.

Pismem z dnia 29 października 2019 roku (...) wezwało (...) w Z. do zapłaty kwoty 2 733 929,25 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) przy ul. (...) oraz kwoty 110 630,51 zł tytułem odsetek ustawowych w zapłacie opłaty rocznej, naliczonych od dnia 2 kwietnia 2019 roku, informując iż jej nieuregulowanie w terminie 7 dni zostanie potraktowane jako brak woli polubownego rozstrzygnięcia sprawy i będzie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, (k.26).

Prawomocnym wyrokiem tut. Sądu z dnia 16 kwietnia 2014 roku sygn. III C 1054/13 zasądzono od (...) z siedzibą w Z. na rzecz (...) kwoty 214 296,39 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty, 465 595,49 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty, 3 306 150,91 zł z odsetkami ustawowymi od 28 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, 3 771 746,40 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, 3 632 067,81 zł z odsetkami ustawowymi od 2 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty i 2 733 929,25 zł z odsetkami ustawowymi od 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, tytułem opłat rocznych za lata 2009 – 2013 za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmującej działkę o aktualnym numerze 2/6 przy ul. (...) w W.. Apelacja użytkownika wieczystego od w/w wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2018 roku sygn. VI ACa 250/18.

(...) w Z. wniosła pozew przeciwko (...) o ustalenie, że oświadczenia (...) z dnia 26 listopada 2009 roku i z dnia 15 czerwca 2012 roku o aktualizacji wysokości opłaty rocznej są bezskuteczne (lub nieważne) i o zapłatę kwoty 20 070 678,96 zł tytułem zwrotu opłat rocznych uiszczonych za lata 2009-2013. Nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie sygn. XXV C 2913/19 powództwo zostało oddalone.

Przed Sądem Okręgowym Warszawa- Praga pod sygnaturą III C 365/17 toczy się postępowanie z powództwa (...) przeciwko (...) w Z. o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste działki (...) za lata 2014-2016 oraz pod sygnaturą III C 1820/19 - o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste działki (...) za lata 2017-2018. W/w sprawy zostały połączone do

wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, a następnie zawieszono do czasu zakończenia postępowania w sprawie I C 2986/17 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana spółka, jako użytkownik wieczysty nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu (...)położonej w W. przy ulicy (...) obowiązana jest uiszczać na rzecz (...) jako właściciela tej nieruchomości, opłatę roczną przez cały czas trwania swego prawa — art. 238 k.c. Opłata ta ma charakter cywilnoprawny, a termin jej uiszczania i sposób ustalania jej wysokości został szczegółowo unormowany w przepisach ustawy z dnia 21 grudnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, przy czym opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie (art. 73 ust.5). Ostatnią wiążącą dla stron czynnością skutkującą ustaleniem wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było wypowiedzenie wysokości tej opłaty przez (...) pismem z dnia 15 czerwca 2012 roku i zaakceptowanie tegoż wypowiedzenia przez pozwaną spółkę — art. 78 ust. 4 zd. 2 ugn. Pozwana spółka nie uiszczała na rzecz powoda opłaty rocznej za 2019 rok. Powyższe oznacza, iż zasadne jest żądanie zasądzenia od(...) z siedzibą w Z. na rzecz (...) kwoty 2 733 929,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, liczonymi od dnia 2 kwietnia 2019 roku, stosownie do przywołanych powyżej przepisów i art. 481 k.c.

Tzw. milczące zaakceptowanie przez stronę pozwaną propozycji podwyższenia od stycznia 2013 roku wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, wyrażające się w zaniechaniu wystąpienia z wnioskiem o ustalenie że aktualizacja jest nieuzasadniona, pozbawia aktualnie stronę pozwaną możliwości kwestionowania prawidłowości ustalenia wysokości owej opłaty. Stosunek użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny i Sąd w sprawie o realizację przez użytkownika wieczystego jego obowiązku uiszczania opłaty rocznej nie jest uprawniony do ingerowania w przeszłe czynności stron skutkujące ustaleniem wysokości opłaty rocznej. Przepisy art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustanawiają regułę, że do zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może dojść poprzez zaakceptowanie wypowiedzenia jej wysokości lub poprzez ustalenie w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym albo w postępowaniu sądowym w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości kontrolowania przez sąd zasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w innym postępowaniu niż postępowanie zainicjowane wniesieniem sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Z tego powodu irrelevantne są argumenty pozwanej spółki odwołujące się do braku skuteczności wypowiedzenia z dnia 15 czerwca 2012 roku wysokości opłaty rocznej, powodowanego błędami operatu szacunkowego nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ponieważ pozwana spółka owo wypowiedzenie zaakceptowała, doprowadzając tym samym do wiążącego strony ustalenia nowej wysokości opłaty ze skutkiem od 1 stycznia 2013 roku (art. 78 ust.4 zd. 2 ugn). Jeśli strona pozwana twierdzi, że wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest niższa niż przyjęta w kalkulacji, będącej podstawą wypowiedzenia z 15 czerwca 2012 roku, to jest uprawniona do zainicjowania postępowania o kolejną aktualizację tej opłaty, stosownie do art. 81 omawianej ustawy. Strona pozwana jest tej możliwości świadoma, jako że z niej skorzystała, z tym że postępowanie aktualizacyjne zainicjowane przez (...)nie zostało dotychczas zakończone (znajduje się na etapie po przekazaniu do sądu akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia wydanego w sprawie o sygnaturze (...). Do czasu wydania prawomocnego wyroku ustalającego nową wysokość opłaty rocznej, pozwana spółka jest obowiązana uiszczać opłatę w dotychczasowej wysokości i dopiero uprawomocnienie się wyroku ustalającego nową wysokość opłaty rocznej może spowodować konieczność rozliczeń stron z mocą wsteczną (art. 81 ust. 4 i 5 ugn).

Sąd I instancji nie podzielił argumentacji (...) jakoby domaganie się przez (...) zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2019 roku było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i powinno zostać oddalone na podstawie art. 5 kc. Argument, iż naruszenie zasad współżycia społecznego wyraża się w uchwaleniu przez(...) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego przeznaczenie spornej nieruchomości pod tereny komunikacyjne, co pozbawia użytkownika wieczystego możliwości korzystania z niej zgodnie z treścią użytkowania wieczystego jest powieleniem argumentacji przytoczonej już poprzednio w toczącej się między stronami sprawie III C 1054/13 Sądu

Okręgowego. Kwestia ta była przedmiotem rozpoznania w sprawie III C 1054/13, Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie VI ACa 1159/14, Sądu Najwyższego w sprawie I CSK 336/17 i ponownie Sądu Apelacyjnego w sprawie VI ACa 250/18 i Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela stanowisko przedstawione w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2018 roku co do tej kwestii. Forsując tezę o krzywdzących działaniach (...) pozwana spółka nie dostrzega, że dysponując, jako deweloper, wysoce profesjonalną wiedzą o nieruchomościach zdecydowała się nabyć prawo użytkowania wieczystego działki (...) wiedząc iż jej część w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod projektowaną drogę publiczną i że znalazło to odzwierciedlenie w decyzji o warunkach zabudowy działki (...) następnie razem ze współużytkownikami wieczystymi doprowadziła do zniesienia współużytkowania wieczystego poprzez podział działki (...) na działkę (...) (obejmującą tereny przeznaczone pod drogę publiczną) i działkę (...) a po nabyciu przez siebie prawa użytkowania wieczystego działki (...) usiłowała „wyzbyć się” owego prawa czy to poprzez żądanie przymusowego wykupu gruntu na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czy to poprzez twierdzenie, że prawo to wygasło z mocy art. 98 ugn, przy czym niezasadność owych żądań została przesądzona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 410/12 i prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie w sprawie I C 2986/17. Po drugie, twierdzenie, iż samo wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w czerwcu 2012 roku było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i takie też jest domaganie się zapłaty opłaty rocznej ustalonej w następstwie owego wypowiedzenia, zakłada wiedzę i zamiar (...) posłużenia się rażąco zawyżonym operatem szacunkowym nieruchomości, przy jednoczesnym zaniechaniu uprawdopodobnienia tych okoliczności, a nadto - pomija czynny udział poprzedników prawnych pozwanej spółki w doprowadzeniu do wiążącego strony charakteru owego wypowiedzenia, wyrażający się w rezygnacji z kontroli zasadności wypowiedzenia. Strona powodowa jest zobowiązana do dochodzenia przysługujących jej należności w pełnej wysokości, a zaniechanie wykonania tego obowiązku rodzi odpowiedzialność z mocy art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Ewentualne ustalenie niższej niż aktualnie obowiązująca wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki (...) w toku postępowania sądowego wywołanego sprzeciwem od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wydanego w sprawie (...) spowoduje konieczność rozliczeń stron i zwrotu przez (...) na rzecz pozwanej spółki „nadpłaconej” opłaty rocznej za 2019 rok.

***Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzuciła naruszenie:***

1. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, przejawiające się w:
  - a) zaniechaniu rozważenia znaczenia dwóch opinii (...) przy (...) z dnia 21 listopada 2016 r., w kontekście zarzutu nadużycia przez Powoda praw podmiotowych wynikających z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy dokonanie rozważań w powyższym zakresie winno prowadzić do wniosku, iż Powód składając oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłat rocznych w roku 2009 r. i roku 2012 r. nadużył swego prawa;
  - b) zaniechaniu rozważenia okoliczności, iż dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Nieruchomości jej wartość do 2009 r. roku Powód przyjmował na poziomie 15.519.980 zł, następnie w roku 2009 na poziomie 125.724.880 zł, następnie w roku 2012 na poziomie 91.130.975 zł, a w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 22 października 2019 r. dotyczącym ustalenia opłaty rocznej ze skutkiem od 2016 r. przyjęto wartość Nieruchomości na kwotę 22.758.290 zł, w kontekście zarzutu nadużycia przez Powoda praw podmiotowych wynikających z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy dokonanie rozważań w zakresie wskazanych okoliczności winno prowadzić do wniosku, iż Powód składając oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłat rocznych w roku 2009 r. i roku 2012 r. nadużył swego prawa;
  - c) zaniechaniu rozważenia okoliczności istnienia ogólnoswiatowego kryzysu ekonomicznego, zapoczątkowanego upadkiem (...) w okresie złożenia przez Powoda oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Nieruchomości w 2009 r. w kontekście zarzutu nadużycia przez Powoda praw podmiotowych wynikających z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy dokonanie rozważań w zakresie wskazanych okoliczności winno prowadzić do wniosku, iż Powód składając oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej w roku 2009 r. oraz 2012 r. nadużył swego prawa;

d) w błędnym uznaniu, iż „tzw. milczące zaakceptowanie przez stronę pozwaną propozycji podwyższenia od stycznia 2013 r. wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, wyrażające się w zaniechaniu wystąpienia z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, pozbawia aktualnie stronę pozwaną możliwości kwestionowania prawidłowości ustalenia wysokości owej opłaty” mającym swe źródło w zaniechaniu rozważenia, iż ww. propozycja Powoda złożona w oświadczeniu z 15 czerwca 2012 r. nie polegała na podwyższeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od stycznia 2013 r. lecz na jej obniżeniu o około milion złotych względem wysokości opłaty rocznej naliczanej przez Powoda bezpośrednio wcześniej, tj. na podstawie jego oświadczenia z dnia 26 listopada 2009 r., którego skuteczność Pozwana również kwestionuje, a które z pewnych względów, których zważenia Sąd I instancji niesłusznie zaniechał, z inicjatywy własnej Powoda podległo reasumpcji w ww. propozycji z dnia 15 czerwca 2012 r., a więc w okresie względnej stabilizacji cen na rynku nieruchomości po okresie ich znaczących spadków odnotowanych w drugiej połowie 2008 r. i w 2009 r. wskutek ogólnoswiatowego kryzysu ekonomicznego (a więc w okresie, w którym złożone zostało oświadczenie Powoda z 26 listopada 2009 r.) i w konsekwencji nieuzasadnionym pominięciu argumentacji Pozwanej oraz dowodów przez nią oferowanych na okoliczność nadużycia przez Powoda jego praw podmiotowych przy ustalaniu i dochodzeniu opłaty rocznej w wysokości zgłoszonej w pozwie, co skutkowało błędnym uznaniem, że brak wyczerpania przez Pozwaną trybu tzw. postępowania aktualizacyjnego, uregulowanego w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyłącza możliwość skutecznej odmowy zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości ustalonej oświadczeniem Powoda z dnia 15 czerwca 2012 r. czy oświadczeniem Powoda z dnia 26 listopada 2009 r., podczas gdy niewyczerpanie trybu tzw. postępowania aktualizacyjnego, w świetle całokształtu stanu faktycznego oraz dowodów zaoferowanych przez Pozwaną nie powinno automatycznie prowadzić do ww. wniosku lecz winno skutkować dokonaniem oceny wszystkich dowodów zaoferowanych przez Pozwaną;

e) w błędnym uznaniu, iż okoliczność posiadania przez Powoda wiedzy i zamiaru posłużenia się rażąco zawyżonym operatem szacunkowym Nieruchomości nie została uprawdopodobniona, choć Sąd I Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku kilkakrotnie nawiązuje do prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 410/12, w ramach której (...) kwestionowało wycenę nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny „wykupu” ustaloną przez biegłego sądowego na kwotę 55 mln złotych domagając się od biegłego jej obniżenia;

2. naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku Pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości Nieruchomości w okresie miarodajnym z punktu widzenia przedmiotu postępowania,;

Przepisów prawa materialnego, a to:

3. art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 77 ust. 3 tej ustawy poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż warunkiem uznania oświadczenia właściciela nieruchomości o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za skuteczne nie jest istnienie opinii o wartości nieruchomości (operatu szacunkowego), podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisu powinna prowadzić do wniosku, iż elementem sine qua non oferty właściciela w zakresie nowej wysokości opłaty rocznej, przesądzającym o wywoływaniu bądź nie wywoływaniu przez nią skutków prawnych jest istnienie nie tylko w dacie złożenia oświadczenia aktualizacyjnego lecz także w dacie powoływania się na nie opinii o wartości nieruchomości i w konsekwencji niewłaściwe przyjęcie, iż doszło do tzw. milczącego zaakceptowania propozycji podwyższenia opłaty rocznej od stycznia 2013 r.;

4. art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 2 § 3 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż brak jest różnicy jurystycznej pomiędzy kontrolą zasadności i kontrolą ważności lub skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i w konsekwencji błędne przyjęcie, że obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości kontrolowania przez sąd ważności czy skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, podczas gdy art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zakreśla granice kontroli wypowiedzenia w ramach postępowania

aktualizacyjnego, ograniczając ją do oceny, czy aktualizacja wysokości opłaty rocznej jest uzasadniona lub czy jest uzasadniona w innej wysokości;

5. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, że Powód ma wręcz obowiązek dochodzić opłaty rocznej w wysokości żądanej w pozwie podczas gdy:

a) Do roku 2009 r. włącznie Powód pobierał opłatę za użytkowanie wieczyste Nieruchomości, przyjmując, że jej wartość wynosiła 15.519.980 zł;

b) Powód złożył oświadczenie o podwyższeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Nieruchomości w dniu 26 listopada 2009 r. w okresie ogólnoświatowego kryzysu ekonomicznego skutkującego spadkiem cen nieruchomości także w Polsce, przyjmując, że wartość Nieruchomości wynosiła 125.724.880 zł;

c) 15 czerwca 2012 r. Powód z własnej inicjatywy dokonał niejako reasumpeji ww. oświadczenia z 2009 r., obniżając wysokość opłaty rocznej o ok. milion złotych, przyjmując, że wartość Nieruchomości wynosiła 91.130.975 zł;

d) W ramach przywoływanego przez Sąd I Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia postępowania, które toczyło się z powództwa (...)przeciwko (...)przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie pod sygn. akt I C 410/12, Powód kwestionował ustaloną przez biegłego sądowego wartość Nieruchomości opiewającą pierwotnie na kwotę 55 mln złotych, domagając się jej obniżenia;

e) (...) przy (...) w opiniach z dnia 21 listopada 2016 r. ws nr (...) i nr (...) oceniła, że ujawnione w trakcie postępowania opiniującego błędy i nieprawidłowości uniemożliwiają uznanie przydatności operatów szacunkowych (będących w rozumieniu art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawą oświadczeń Powoda z dnia 26 listopada 2009 r. oraz 15 czerwca 2012 r.) do celu, dla którego zostały sporządzone, wskutek czego operaty te w myśl obowiązującego wówczas art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami utraciły charakter opinii o wartości nieruchomości;

f) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 22 października 2019 r. w sprawie (...) sprostowanym postanowieniem z dnia 17 marca 2020 r. w sprawie (...)ustaliło wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Nieruchomości począwszy od 1 stycznia 2016 r. na kwotę 682.748,70 zł (pismem z dnia 25 listopada 2020 r. wskutek sprzeciwu Powoda Prezes SKO przekazał sprawę sądowi powszechnemu), przyjmując, że wartość Nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiła 22.758.290 zł

g) Wzmiankowane przez Sąd I Instancji obowiązki Powoda płynące z ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych w żadnym razie nie mogą uzasadniać przyznawania ochrony takim działaniom Powoda, które pozostają w kolizji z podstawowym porządkiem prawnym, w tym wskutek naruszenia prawa podmiotowego,.

Skarżąca wniosła o rozpoznanie postanowienia Sądu I Instancji o pominięciu wniosku Powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości w okresie miarodajnym z punktu widzenia niniejszego postępowania.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Powód** wniosł o oddalenie apelacji, zasądzenie kosztów postępowania, dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z listu Zarządu (...) do akcjonariuszy na fakt bardzo dobrej kondycji finansowej Spółki w 2009 r.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Sąd Okręgowy wnikliwie ocenił cały zgromadzony materiał dowodowy i wyciągnął z niego trafne wnioski. Zarzuty naruszenia prawa procesowego nie są uzasadnione. Kwestie podnoszone w apelacji pozwanej nie mają wpływu na rozstrzygnięcie.

Wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest czynnością prawną stanowiącą rodzaj oferty. Jeżeli użytkownik wieczysty go nie zakwestionował, to zaoferowana opłata wiąże strony jako element umownego stosunku użytkowania wieczystego na zasadach wskazanych w art. 78 ust. 4 zdanie 2 w związku z art. 79 ust. 4 i 79 ust. 5 u.g.n. ( zob. Sąd Najwyższy wyrok z 9 marca 2018r., sygn. I CSK 336/17 – k.184-196 akt sprawy niniejszej, w tym k.193).

Wbrew wywodom skarżącej, nie ma podstaw do przyjęcia, że powód składając w 2009 r. oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) przy ul. (...) w W. miał świadomość, iż operat szacunkowy nieruchomości został sporządzony wadliwie a mianowicie, że wskazana w nim wartość nieruchomości została rażąco zawyżona a tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że domagając się zapłaty opłaty rocznej zaktualizowanej na podstawie tego operatu powód nadużywa swego prawa.

Trafnie wskazał sąd I instancji, że pozwana po otrzymaniu wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w piśmie z 15.06.2012r. miała możliwość zakwestionowania operatu stanowiącego podstawę ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej w przewidzianym w tym celu trybie, określonym w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana jako użytkownik wieczysty nieruchomości powinna być zorientowana co do rynkowej wartości nieruchomości, miała również wiedzę o istnieniu ogólnoswiatowego kryzysu ekonomicznego zapoczątkowanego upadkiem L. B.. Skoro wartość nieruchomości wskazana w operacie szacunkowym przedłożonym przez powoda nie wzbudziła wątpliwości pozwanej i nie wniosła ona do Samorządowego Kolegium wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, to nie sposób przyjąć, że operat ten winien wzbudzić uzasadnione wątpliwości u powoda.

Opinia (...)odnośnie wadliwości operatu szacunkowego dotyczącego wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. 12.07.2011r., wydana została dopiero 22.11.2016r. ( k.79). Nie było przeszkód aby pozwana skorzystała z trybu merytorycznej weryfikacji operatu w czasie do tego odpowiednim zgodnie z art. 78 u.g.n. Przepis art. 157 u.g.n. nie jest normą gwarantującą uprawnienia procesowe strony. Procedury jakie należy stosować przy wypowiedzeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określa art. 78 u.g.n. Jeżeli użytkownik wieczysty nie zakwestionuje wypowiedzenia opłaty, które jest wyrażeniem woli właściciela nieruchomości co do istotnego elementu umowy użytkowania wieczystego, jakim jest wysokość opłaty rocznej, ofertę uznaje się za przyjętą.

Aby skutecznie podważyć przyjęcie oferty użytkownik wieczysty, który nie wniósł do właściwego kolegium samorządowego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, może powoływać się na wady złożonego przez siebie oświadczenia woli polegającego na „milczącym przyjęciu oferty”, gdy zaistnieją okoliczności wskazane w art. 82 kc.-88 k.c. W razie złożenia innej osobie oświadczenia woli pod wpływem błędu, uchylenie się od skutków prawnych takiego oświadczenia jest możliwe jedynie poprzez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie ( art. 88 k.c.), w ciągu roku od wykrycia błędu. W sprawie niniejszej pozwana takiego oświadczenia nie złożyła. Nie wykazała też, że błąd wywołała strona powodowa podstępnie (art. 86 k.c.). Powódka zleciła wycenę nieruchomości profesjonalnemu podmiotowi i nie była uprawniona do ingerencji w merytoryczną treść operatu, zwłaszcza iż rzeczoznawca majątkowy zastosował metodę porównywania parami uznaną w tego typu operatach za adekwatną.

Przepis art. 157 1a u.g.n. stanowiący, iż „Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości”, został uchylony przez art. 1 pkt 27 lit b ustawy z 20 lipca 2017 zmieniającej u.g.n. z dniem 1 września 2017r. Niezależnie od powyższego podnieść należy, że negatywna ocena operatu wyrażona przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nie oznacza



sama w sobie, że rynkowa wartość nieruchomości jest inna niż przyjął to rzeczoznawca majątkowy. Oznacza jedynie, że przy sporządzaniu operatu doszło do określonych uchybień. Organizacja zawodowa rzeczoznawców nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Ponieważ operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego ma charakter opinii - zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. traktowany jest jako informacja o wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę - Sąd I instancji trafnie wyłożył art. 78 ust. 1 u.g.n.. W świetle tego przepisu nie ma podstaw do przyjęcia, że wadliwość operatu szacunkowego sprawia, że oświadczenie właściciela nieruchomości o wypowiedzeniu opłaty rocznej nie wywołuje skutków prawnych.

W okolicznościach niniejszej sprawy trafnie sąd I instancji przyjął, iż nie jest uprawniony do badania rynkowej wartości nieruchomości i słusznie oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na powyższą okoliczność. Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. jest chybiony. Brak było zatem podstaw do dopuszczenia takiej opinii w postępowaniu apelacyjnym.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 5 k.c. powód jako właściciel nieruchomości ma prawo dochodzić opłaty rocznej ustalonej we właściwym trybie przewidzianym w art. 78 u.g.n. Zgodnie art. 78 ust. 4 u.g.n., w przypadku niezłożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Nie sposób przyjąć, że dochodząc zapłaty powód nadużywa swego prawa. Jak słusznie wskazał sąd I instancji, o ile w postępowaniu wywołanym wnioskiem pozwanej o obniżenie opłaty rocznej dojdzie do ustalenia tej opłaty w niższej wysokości, zaistnieje podstawa do rozliczenia stron, jednak do czasu wydania prawomocnego wyroku ustalającego niższą wysokość opłaty rocznej, pozwana obowiązana jest uiszczać opłatę w dotychczasowej wysokości ( art. 81 ust. 4 i 5 u.g.n.).

Dlatego, Sąd Apelacyjny podzielając ustalenia faktyczne i rozważania prawne sądu I instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako tę stronę, która przegrała spór.

Edyta Jefimko Edyta Mroczek Ewa Kaniok