

Sygn. akt I A Ca 826/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Spółki z o.o. w P.*

przeciwko *Skarbowi Państwa - (...)*

**o ustalenie**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 26 września 2013 r. sygn. akt I C 847/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wnosił o ustalenie, że podwyższenie do kwoty 421.955,60 złotych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...) i ulicy (...) II, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obręb (...) jako działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 8,4267 ha, dokonane wypowiedzeniem (...) z dnia 21 grudnia 2009 roku jest nieuzasadnione, a w konsekwencji domagał się ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 225.239,42 złotych. Wniósł też o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Pozwany Skarb Państwa – (...) wnosił o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26 września 2013 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...) i ulicy (...) II, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu (...) jako działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 8.4267 ha począwszy od 2010 roku i za lata następne jest zasadna do kwoty 421.955,60 złotych, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 3.877,53 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych i zasądził od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ten ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...) i ulicy (...) II, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu (...) jako działki o numerach: (...) o łącznej powierzchni 8,4267 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa. Ustalona w 2004 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wynosiła 225.239,42 złotych. Pismem z dnia 21 grudnia 2009 roku (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości i zaoferował powodowi przyjęcie na 2010 rok i lata następne opłaty rocznej w kwocie 421.955,60 złotych. Powód wystąpił jednak do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 14 maja 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. ustaliło powodowi wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za 2010 rok i za lata następne w dotychczasowej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, posiłkując się opinią (...) przy (...) w W. z dnia 20 stycznia 2012 roku uznało, że operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, a stanowiący podstawę wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zawierał błędy i uchybienia wpływające bezpośrednio na określenie wartości nieruchomości, a tym samym nie mógł być przydatny do określenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda. Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. złożył sprzeciw od tego orzeczenia i domagał się ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za 2010 rok i lata następne w wysokości 421.955,60 złotych.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał, że zachowany został tryb z art. 78 ust. 1 i 2 oraz art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i dlatego istniejący między stronami spór co do wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mógł być rozstrzygnięty na drodze sądowej. Odwołując się do art. 77 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd I instancji zaznaczył, że aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonuje się nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji tej dokonuje się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień aktualizacji opłaty. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki podwyższenia opłaty rocznej spoczywa na organie reprezentującym właściciela gruntu, ale po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia kolegium sprawa nabiera charakteru cywilnego, w związku z czym zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie spoczywa ciężar wykazania, że wartość nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym nie wzrosła, a w związku z tym aktualna pozostaje dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że według opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości T. M. wartość rynkowa nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda według stanu i cen na dzień 21 grudnia 2009 roku wynosi 26.122.770 złotych. Biegły określił wartość nieruchomości za pomocą metody porównania parami. Do wyceny wykorzystał transakcje rynkowe dotyczące nieruchomości niezabudowanych zawarte w okresie 2007 – 2012. Przyjął, że data sprzedaży nieruchomości nie jest cechą istotną statystycznie, gdyż w badanym okresie ceny transakcyjne za nieruchomości o charakterze produkcyjno – usługowym nie zmieniły się ze względu na upływ czasu. Biegły wskazał, że ze zwiększeniem powierzchni nieruchomości jej cena transakcyjna jest mniejsza, zaś położenie nieruchomości w lepszej lokalizacji warunkuje wyższe ceny transakcyjne. Z kolei rodzaj handlu stanowi cechę nieistotną statystycznie. Ostatecznie biegły zaznaczył, że wyceniana nieruchomość jest atrakcyjna rynkowo, gdyż ma korzystne położenie w

odniesieniu do układu komunikacyjnego obwodnic miasta B. i ciągów komunikacji samochodowej oraz w odniesieniu do nieruchomości o danych funkcjach położonych w sąsiedztwie. Czynniki te, zdaniem biegłego, wpływają na wartość szacowanej nieruchomości. W odpowiedzi na zarzuty powoda biegły podtrzymał złożoną opinię i zawarte w niej wnioski.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że biegła z zakresu szacowania nieruchomości K. W. ustaliła, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda według stanu i cen na dzień 21 grudnia 2009 roku wynosi 24.661.580 złotych. Biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Poddała analizie rynek lokalny w latach 2008 – 2009. Do porównania przyjęła trzy działki przeznaczone pod inwestycje o charakterze usługowo – handlowym i mieszkaniowym, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie do szacowanej nieruchomości i najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do działek wycenianych. Wskazała, że przy doborze nieruchomości porównawczych uwzględniła m.in. usytuowanie szczegółowe oraz przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wielkość i kształt działek. W oparciu o te kryteria ustaliła wartość poszczególnych działek. Biegła ustosunkowała się do zarzutów powoda i wyjaśniła, że wyceniana nieruchomość obejmuje 17 działek o łącznej powierzchni 84.267 m<sup>(2)</sup> i stanowi jedną zorganizowaną posesję. Poszczególne działki są jednak zróżnicowane pod względem parametrów technicznych oraz usytuowania względem głównych arterii komunikacyjnych miasta, jakimi są ulice (...). Wycena dotyczy całej nieruchomości i obejmuje działki o korzystnych cechach rynkowych oraz działki przeznaczone na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, nie posiadające parametrów samodzielnych działek budowlanych. Biegła zaznaczyła, że oparciu o przeprowadzone porównanie nieruchomości wycenianych kolejno z nieruchomościami porównawczymi dokonała korekty cen wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianych i nieruchomości porównawczych. Na podstawie skorygowanych cen transakcyjnych każdej nieruchomości porównawczej obliczyła średnią arytmetyczną cenę transakcyjną 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni gruntu. Biegła utrzymywała, że nieruchomości porównawcze są podobne do nieruchomości wycenianej pod kątem lokalizacji i usytuowania szczegółowego oraz funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego. Wskazała, że wyszczególnione w zarzutach powoda transakcje rynkowe nie mogą stanowić bazy porównawczej, gdyż nieruchomości te nie są podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianych. Podniosła też, że w przypadku braku opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego funkcja ogólna terenu zapisana jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, natomiast szczegółowe warunki zabudowy są ustalane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Biegła zaznaczyła, że działki o dużej powierzchni osiągają niższe ceny.

Sąd Okręgowy podkreślił, że biegli zastosowali identyczną metodę szacowania nieruchomości oraz wskazali tożsame kryteria warunkujące jej wartość, a ustalona przez nich wartość nieruchomości jest zbliżona. W ocenie Sądu I instancji obie opinie, poparte uzupełniającymi wyjaśnieniami ich autorów podlegają pozytywnej ocenie w oparciu o kryteria takie jak zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w opinii wniosków. Opinie uwzględniają metodologię szacowania wartości nieruchomości przyjętą w art. 151 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami, a skonkretyzowaną w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Biegli odnieśli się do zastrzeżeń powoda. Sąd Okręgowy uznał jednak, że opinia biegłej K. W. jest bardziej czytelna, zrozumiała i przejrzysta, niż opinia biegłego T. M. i dlatego opinię biegłej K. W. przyjął za podstawę ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda.

W konsekwencji Sąd I instancji ustalił, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda uległa zmianie i wynosi 24.661.580 złotych. Sąd ten zaznaczył, że powód, wbrew ciężącemu na nim obowiązkowi z art. 6 k.c., nie wykazał, że wartość przedmiotowej nieruchomości była niższa, aniżeli przyjął to pozwany w ofercie przy wypowiedzeniu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że przy uwzględnieniu obowiązującej strony stawki 3% od wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiłaby 739.847,40 złotych.

Będąc związany żądaniami stron (art. 321 k.p.c.), a tym samym zaproponowaną przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokością opłaty rocznej Sąd I instancji przyjął ostatecznie, że opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2010 i za lata następne jest zasadna do kwoty 421.955,60 złotych, jako podstawę tego rozstrzygnięcia wskazując art. 189 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013, poz. 490), zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c., albowiem wniosek sformułowany przez użytkownika wieczystego (powoda) w styczniu 2010 roku, wskazywał żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości - wymagał w pierwszym rzędzie oddalenia powództwa w całości, a następnie orzeczenia ustalającego, albowiem w razie uznania, że użytkownik wieczysty nie wykazał swoich racji, sąd powinien oddalić powództwo w całości (lub części),

II. naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że to na powodzie ciążył obowiązek wykazania, że wartość nieruchomości była niższa, aniżeli przyjął pozwany w ofercie przy wypowiedzeniu, podczas gdy w sądowym postępowaniu rozpoznawczym to na właścicielu nieruchomości (pозwanym) spoczywał ciężar dowodu, że wystąpiły przesłanki uzasadniające podwyższenie opłaty rocznej,

III. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału i uznanie, że opinia biegłego T. M. wykazuje zwiększenie wartości nieruchomości objętych procesem, mimo, że jest niezrozumiała - co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie,

IV. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału i uznanie, że opinia biegłej K. W. wykazuje zwiększenie wartości i Sąd I instancji oparł się na niej, uznając, że jest bardziej czytelna, zrozumiała i przejrzysta mimo, że powód zgłosił do niej w toku postępowania liczne zastrzeżenia merytoryczne,

V. pominięcie przez Sąd Okręgowy opinii (...) przy (...) z dnia 20 stycznia 2012 roku, z której wynikało, że opiniowane operaty, w dacie ich sporządzenia, nie powinny stanowić podstawy określenia wartości rynkowych nieruchomości, służących do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości,

VI. naruszenie prawa procesowego tj. art. 98 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w sprawie niniejszej znajduje zastosowanie reguła przewidziana w art. 98 § 1 k.p.c., nakładająca na wnioskodawcę (powoda) obowiązek zwrotu kosztów postępowania każdorazowo w przypadku rozstrzygnięcia równoznacznego z przegraną powoda w sprawie, mimo, że treść powyższego przepisu skutkuje oznaczeniem stron, które nie jest w pełni adekwatne do ról procesowych powoda i pozwanego, a użytkownik wieczysty występuje w charakterze powoda także w przypadku, gdy postępowanie sądowe inicjuje właściciel nieruchomości i wymienione odrębności nie pozwalają na stosowanie wprost ogólnej reguły przewidzianej w art. 98 § 1 k.p.c.

Wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie żądania pozwu w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

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

### **Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe, znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale, ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego nie budzi także dokonana przez Sąd I instancji ocena żądania w przedmiocie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...) i ulicy (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu (...) jako działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 8.4267 ha począwszy za rok 2010 i za lata następne.

Przechodząc do apelacji, a w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., wiążanego przez skarżącego z niewłaściwą oceną opinii biegłego sądowego T. M. i opinii biegłej sądowej K. W., trzeba wskazać, że opinia biegłego, jak inne dowody, podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 k.p.c., ale - jak podkreśla się w orzecznictwie - według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046). W ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno opinia biegłego T. M., jak i opinia biegłej K. W. poddają się pozytywnej ocenie według wskazanych wyżej kryteriów. Opinie te odpowiadają treści postawionej tezy dowodowej, są kompleksowe, biegli fachowo i rzetelnie wyjaśnili wszystkie okoliczności i zgłaszane przez powoda zastrzeżenia, podali przyczyny, które doprowadziły do przyjętej konkluzji. Uwzględniając szczegółowość tych opinii, a także poziom wiedzy biegłych, podstawy faktyczne i teoretyczne opinii (źródła poznania), ich fachowość, sposób motywowania wyrażonego w nich stanowiska, dokonanych ocen popartych odpowiednią argumentacją, zgodność z zasadami logiki i doświadczenia Sąd Apelacyjny uznał, że nie ma podstaw do kwestionowania tych opinii w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podstawy do kwestionowania opinii biegłego T. M. i opinii biegłej K. W. w żadnym razie nie stanowi, to, że biegli ci ustalili różną wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, skoro różnica pomiędzy wartością tej nieruchomości określoną przez biegłego T. M., a wartością określoną przez biegłą K. W. jest nieznaczną, bowiem wynosi jedynie 5,59%. Taki zakres różnicy jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego dopuszczalny i nie dyskwalifikuje żadnej z ocenianych opinii.

Strona, która podważa wnioski biegłego, powinna przedstawić konkretne argumenty poddające je w wątpliwość, np. niewystarczający poziom wiedzy biegłego, błędną metodę badawczą, sprzeczność z zasadami logiki. Powód nie sformułował takich zarzutów, a jego stanowisko sprowadzało się do polemiki z treścią i wnioskami opinii biegłych T. M. i K. W..

W konsekwencji trzeba uznać, że tak opinia biegłego T. M., jak i opinia biegłej K. W. stanowiły podstawę do ustalenia, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda na dzień 21 grudnia 2009 roku była wyższa (wynosiła odpowiednio 26.122.770 złotych i 24.661.580 złotych) niż przyjęta przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego operat szacunkowy stanowiący podstawę wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zaproponowanej przez (...) pismem z dnia 21 grudnia 2009 roku (14.065.186,75 złotych).

Odnosząc się do zarzutu pominięcia przez Sąd I instancji opinii (...) przy (...) z dnia 20 stycznia 2012 roku trzeba wskazać, że opinia ta została wydana na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w B. i dotyczyła operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zaproponowanej przez (...) pismem z dnia 21 grudnia 2009 roku. Z jej treści wynika, że ma ona zastosowanie na przyszłość. Oznacza to, że na obecnym etapie sprawy, po sporządzeniu opisanych wyżej opinii biegłych sądowych, operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego M. S. (1) nie może być brany pod uwagę jako źródło ustalenia wartości nieruchomości objętych sporem, z drugiej strony nie można jednak uznać, że wobec wadliwości tego operatu nie mógł on być podstawą oświadczenia z dnia 21 grudnia 2009 roku i dlatego oświadczenie to nie było skuteczne. Wypowiedzenie wysokości opłaty zostało skutecznie dokonane, a wobec wadliwości operatu M. S., w postępowaniu sądowym zasadnicze znaczenie miała weryfikacja przyjętej przez niego wartości nieruchomości, co zostało dokonane

za pomocą opinii biegłych sądowych. Stąd opinia Komisji Arbitrażowej nie miała znaczenia dla ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda na dzień 21 grudnia 2009 roku, a jej istnienie nie daje podstaw do przyjęcia, że nie nastąpiło wypowiedzenie wysokości opłaty, a tym samym nie doszło do wszczęcia postępowania w sprawie aktualizacji opłaty z użytkowanie wieczyste.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 6 k.c. trzeba zgodzić się ze skarżącym, iż Sąd I instancji błędnie uznał, że to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania, że nie wzrosła wartość nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. Z art. 78 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz.651) wynika, że ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) spoczywa na właściwym organie, a więc na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 roku (I CSK 45/09, LEX nr 530615) wyraził pogląd, podzielany także przez Sąd Apelacyjny, że art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter materialno-prawny i określa - w sensie czasowym - ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami); ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzeba ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Uznanie przez Sąd Okręgowy, że to powód winien wykazać, iż nie wzrosła wartość nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym nie miało jednak wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. W sprawie, jak wskazano powyżej, dowiedzione zostało bowiem, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda na dzień 21 grudnia 2009 roku była wyższa niż przyjęta przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego operat szacunkowy stanowiący podstawę wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zaproponowanej przez (...) pismem z dnia 21 grudnia 2009 roku.

W kontekście zarzutu naruszenia art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. trzeba wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle problematyki aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego prezentowany jest pogląd, że przedmiotem badania sądu rozpoznającego sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze jest zasadność oferty co do podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jeżeli sąd uzna, że wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona to ustala opłatę w dotychczasowej wysokości, jeżeli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona to powództwo oddala, jeśli zaś uzna, że podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala. Wskazuje się, że orzeczenie sądu rozpoznającego sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze ma charakter konstytutywny. Orzeczeniem tym sąd daje wyraz przekonaniu, że organ zasadnie zażądał podwyższonej opłaty w związku z czym użytkownik wieczysty miał obowiązek przyjęcia oferty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 roku, I CK 66/02, OSNC 2004/11/177 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 roku, III CZP 37/05, OSBC 2006/5/82).

W świetle powyższych poglądów trzeba uznać, że jeżeli wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaoferowanej w wypowiedzeniu jest uzasadniona, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, to sąd winien powództwo oddalić, ale jednocześnie, z uwagi na konstytutywny charakter orzeczenia, ustalić nową, odpowiadającą zaoferowanej w wypowiedzeniu, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd I instancji ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości odpowiadającej zaoferowanej w wypowiedzeniu, a jednocześnie oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Wprawdzie Sąd Okręgowy winien był najpierw oddalić powództwo w całości, a następnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, ale te wadliwości nie miały żadnego znaczenia w sprawie.

Sąd Okręgowy orzekając o kosztach procesu trafnie oparł się na art. 98 § 1 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że strona przegrywająca sprawę, a taką jest powód, obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wprawdzie wyjątek od ogólnej zasady z art. 98 § 1 k.p.c. przewiduje art. 102 k.p.c., który pozwala w szczególnie uzasadnionych wypadkach na zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów lub nieobciążenie jej w ogóle kosztami, ale jest to rozwiązanie szczególne, niepodlegające wykładni rozszerzającej, wykluczające stosowanie wszelkich uogólnień, wymagające do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie miał miejsca szczególnie uzasadniony wypadek, o jakim mowa w art. 102 k.p.c. W konsekwencji powód winien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty zastępstwa procesowego w kwocie ustalonej przez Sąd I instancji, która nie była kwestionowana przez powoda.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Powód przegrał sprawę w postępowaniu odwoławczym i dlatego zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. powinien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty postępowania odwoławczego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika, określone zgodnie ze stawkami wymienionymi w § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).