

Sygn. akt I ACa 48/13

I ACz 73/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Michał Kłos
Sędziowie:	SSA Anna Cesarz (spr.) SSA Wiesława Kuberska
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Zakładów (...)** z siedzibą w Ł.

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ł.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 listopada 2012 r. sygn. akt II C 576/11

oraz zażalenia strony pozwanej od postanowienia zawartego w pkt 2 tegoż wyroku

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1c) i d) w ten sposób, że w miejsce podpunktów c) i d) wpisuje podpunkt c) o treści:

„kwotę 65.865 (sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt pięć) zł poczynając od roku 2012.”;

II. z zażalenia strony pozwanej zmienia postanowienie zawarte w pkt 2 wyroku w ten sposób, że obniża zasądzoną należność z kwoty 17.957,49 zł do kwoty 11.668,13 (jedenaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem 13/100) zł;

III. oddala apelację i zażalenie w pozostałej części;

IV. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. na rzecz Zakładów (...) z siedzibą w Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz kwotę 840 (osiemset czterdzieści) zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania zażaleniowego;

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi od Zakładów (...) z siedzibą w Ł. kwotę 63 (sześćdziesiąt trzy) zł tytułem części niewiszczonej opłaty od zażalenia.

Sygn. akt I ACa 48/13

I ACz 73/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 7 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) Spółki z o.o. z siedzibą w Ł. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości - ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni 4.860 m⁽²⁾, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...), stanowiącego własność Skarbu Państwa, a znajdującego się w użytkowaniu wieczystym Zakładów (...) Spółki z o.o. z siedzibą w Ł. wynosi, przy wartości gruntu wynoszącej 2.195.000 zł:

- a) kwotę 54.216 zł za rok 2010;
- b) kwotę 60.040,50 zł za rok 2011;
- c) kwotę 60.040,50 zł za rok 2012;
- d) kwotę 65.865 zł poczynając od roku 2013;

zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.957,49 zł tytułem kosztów procesu oraz orzekł o kosztach sądowych.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...) o pow. 4.860 m⁽²⁾, oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie (...)i stanowiącego własność Skarbu Państwa. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Powód uiszczał opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 27.108 zł.

Pismem z 10 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową opłatę w wysokości 112.266 zł, jako obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. W uzasadnieniu wskazał, że wartość nieruchomości uległa zmianie i obecnie zgodnie z wyceną rzeczoznawcy wynosi 3.742.200 zł.

Wartość rynkowa działki gruntu nr (...) jako przedmiotu prawa własności na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosi 2.195.500 zł.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. przedmiotowa nieruchomość była położona na terenie, który nie był objęty planem zagospodarowania przestrzennego, nie została również wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Ł., zatwierdzone Uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z 3 kwietnia 2002 r., którego zapisy w sposób ogólny informują o kierunkach zagospodarowania przestrzennego Ł. i nie precyzują ściśle przeznaczenia konkretnej nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ul. (...), w obrębie jednostki ewidencyjnej Ł., pow. (...), woj. (...) obręb S-06, składa się z działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym (...) o powierzchni ewidencyjnej 4.860 m⁽²⁾, stanowiącej użytki gruntowe Ba.

Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowo - usługowe i w taki sposób jest wykorzystywana. Jest położona w Ś., w kwartale ulic: W., S., Al. (...), na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i handlowa. Od północy i południa bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne - około stuletnie kamienice 3-5 kondygnacyjne. W bliskim otoczeniu znajdują się obiekty użyteczności publicznej oraz urzędy administracji państwowej i samorządowej. Nieruchomość jest atrakcyjnie położona pod względem komunikacyjnym, w bezpośrednim otoczeniu znajdują się aleja (...) i aleja (...) stanowiące główną arterią komunikacyjną miasta. Nieruchomość posiada bezpośredni dojazd o szerokości około 5 m z ulicy (...) jednokierunkowej, dwupasmowej, o powierzchni utwardzonej, o dużym natężeniu ruchu. Z punktu widzenia funkcji nieruchomości swoboda wjazdu i wyjazdu jest ograniczona ze względu na kształt działki, natężenie ruchu na ulicy (...) oraz słabą widoczność spowodowaną zabudową sąsiednią. Lokalizacja ogólna nieruchomości jest atrakcyjna.

Wchodząca w skład nieruchomości działka gruntu nr (...) o pow. 0,4860 ha ma foremny kształt, przypominający literę P, krótszym bokiem przylega do ul. (...). Jej teren jest płaski, zabudowany, utwardzony i ogrodzony - w zdecydowanej większości ogrodzenie stanowią zabudowania.

Nieruchomość uzbrojona jest w infrastrukturę techniczną energetyczną wodociągową kanalizacyjną ciepłowniczą i telefoniczną. Ograniczenie w możliwości zagospodarowania stanowi usytuowanie na działce dwóch podziemnych zbiorników przeciwpożarowych o pojemności 125 m³.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Każdoczesny użytkownik wieczysty jest więc obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Stosownie do art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na datę aktualizacji opłaty, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym, z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2 u.g.n., zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W świetle treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Wedle art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 3% ceny.

Zgodnie z naczelną zasadą ustawowej regulacji o gospodarce nieruchomościami wyrażoną w art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W wyniku wyceny nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, dokonuje się określenia ich wartości rynkowej (art. 150 ust. 1 i 2 u.g.n.). Stosownie do art. 151 ust. 1 u.g.n., wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej Sąd I instancji stwierdził, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W wypowiedzeniu dokonanym w piśmie z 10 grudnia 2009 r. powołano się na sporządzoną przez rzeczoznawcę wycenę, z której wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 3.742.200 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że aktualizacja opłaty była uzasadniona, oddalając wnioski powoda. W postępowaniu przed Sądem opinii w przedmiocie wartości rynkowej nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego strony powodowej wydało trzech biegłych sądowych. Sąd Okręgowy opierając się na opinii sporządzonej przez biegłego E. R. zasadniczo zbieżnej z opinią biegłego Z. T. ustalił, że wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stronie powodowej na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiła 2.195.500 zł. Zaktualizowaną opłatę roczną jak stanowi art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości, określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wynosiła 3%, co wynika z treści art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., a zatem kwota zaktualizowanej opłaty wynosi 65.865 zł. Artykuł 77 ust. 2 a głosi, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Przepis ten został dodany ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187 poz. 1110). Art. 4 tej ustawy stanowi, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym tą ustawą. Biorąc pod uwagę powyższą regulację, jak również kwotę opłaty obowiązującej w dacie dokonania jej wypowiedzenia przez stronę pozwaną (27.108 zł), Sąd Okręgowy ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste za poszczególne lata w wysokości wskazanej w wyroku.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.957,49 zł. Mając na uwadze nakład pracy pełnomocnika

strony powodowej i uwzględniając jego wniosek Sąd I instancji zasądził koszty zastępstwa procesowego w podwójnej stawce minimalnej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1) naruszenie prawa procesowego, tj.:

a) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wyjaśnienie motywów rozstrzygnięcia w sposób uniemożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia,

b) art. 98 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. polegające na niewłaściwym zastosowaniu powołanych przepisów, skutkującym stwierdzeniem, iż strona pozwana przegrała sprawę w znacznej części, tj. w 97 %

2) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 77 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 189 k.p.c. polegające na nie ustaleniu w wyroku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określonej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2010 r.,

b) art. 77 ust. 2 a u.g.n. w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na rozłożeniu kwoty świadczenia na raty, w sytuacji, gdy przepis ten znajduje zastosowanie dopiero na etapie wykonania zobowiązania,

c) art. 77 ust. 2 a u.g.n. w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez błędną wykładnię słów: „pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach” i niewłaściwe zastosowanie art. art. 77 ust. 2 a u.g.n. prowadzące do błędnego ustalenia wysokości opłaty rocznej należnej za lata 2011-2012.

W oparciu o powyższe podstawy apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie poczynszy od dnia 1 stycznia 2010 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 65.865 zł, co stanowi 3% wartości rynkowej przedmiotowych gruntów i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania, a na wypadek odmiennego stanowiska, tj. przyjęcia, iż przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. znajduje zastosowanie w sprawie – zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie od dnia 1 stycznia 2010 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 65.865 zł, z tym że na podstawie art. 77 ust. 2a u.g.n. opłata:

- za rok 2010 wynosi 54.216 zł;

- za rok 2011 wynosi po 71.689,50 zł;

- rok 2012 wynosi po 71.689,50 zł;

- za rok 2012 i lata następne wynosi 65.865 zł

oraz zasądzenie kosztów procesu i kosztów postępowania apelacyjnego.

Jednocześnie pozwany zaskarżył zażaleniem zawarte w punkcie II wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu w całości, zarzucając naruszenie art. 98 § 1 i art. 100 k.p.c. a także nieuzasadnione przyznanie stronie powodowej kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości, i wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania na rzecz pozwanego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarby Państwa, oraz na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. pozostałych kosztów postępowania – w obu wypadkach według norm przepisanych oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zażalenia oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja w części jest zasadna.

Nie jest jednak trafny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący i dostatecznie jasny wyjaśnił motywy rozstrzygnięcia – w szczególności w zakresie sposobu wyliczenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...).

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywoodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, a więc w przypadku, gdy rażące naruszenie zasad sporządzenia uzasadnienia przez Sąd I instancji powoduje niemożność kontroli instancyjnej orzeczenia (podobnie SN w wyroku z 18.10.2011r., sygn. akt II U k 51/11, LEX nr 1110977).

Naruszenie przepisu określającego wymagania jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 k.p.c.) może być zatem ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (tak. SA w Łodzi w wyroku z 24.01.2013r., I Aca 1075/12, LEX nr 1267341).

Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Doszło natomiast do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 77 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej “u.g.n.”).

Przepis ten został wprowadzony ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 187 poz. 1110).

Zgodnie z treścią art. 4 tejże ustawy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą.

Ma ona zatem zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sposób określenia opłaty rocznej, po aktualizacji w poszczególnych latach według zasad z art. 77 ust. 2 a, został niewłaściwie przyjęty zarówno przez Sąd Okręgowy, jak i przez apelującego, chociaż wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej nie była kwestionowana.

Przepis powyższy należy bowiem rozumieć w sposób następujący: w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty. W drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tak SN w uchwale z 28 lutego 2013r., III CZP 110/12).

Skoro zatem w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś w trzecim roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Tymczasem zarówno Sąd, jak i apelujący przedstawili sposób wyliczenia opłaty tak, że do wysokości opłaty zaktualizowanej dochodziło się w czwartym, a nie w trzecim tak jak w przepisie art. 77 ust. 2 a u.g.n. - roku od aktualizacji.

Przyjęty powyżej sposób określania zaktualizowanej opłaty rocznej odpowiada intencji ustawodawcy w miarę łagodnego, stopniowego dochodzenia do określenia opłaty rocznej stosownie do zweryfikowanej wartości nieruchomości, dopiero w trzecim roku od aktualizacji, w sytuacji, gdy wzrost opłaty jest skokowy tj. gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i konieczność zapłacenia od razu po jej ustaleniu, byłaby nadmiernym obciążeniem dla użytkownika wieczystego.

Dlatego ustawodawca wprowadził swoiste ustawowe miarkowanie zaktualizowanej opłaty rocznej. Mimo zatem, iż zaktualizowana opłata ustalona jest w określonej wysokości, to gdy przewyższa ona co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, to z mocy ustawy, w pierwszym i drugim roku od aktualizacji, opłata roczna jest niższa od opłaty wyliczonej w stosunku do zaktualizowanej wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie opłata roczna od użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), opisanej szczegółowo w zaskarżonym wyroku, winna się przedstawiać następująco:

w 2010 r. – 54.216 zł (27.108 zł x2)

w 2011 r. – 60.040,50 zł (54.216 zł + 5.824,50 zł)

w 2012 r. – 65.865 zł (60.040,50 + 5.824,50 zł).

Nie ma racji apelujący, iż sąd powinien określić opłatę roczną w wysokości 65.865 zł poczynając od 2010, gdyż byłoby to sprzeczne z treścią art. 77 ust. 2 a u.g.n.

Strona powodowa jako użytkownik wieczysty, któremu podniesiono opłatę roczną ponad dwukrotnie powyżej wysokości dotychczasowej opłaty musiałby bowiem już w pierwszym roku od aktualizacji, zapłacić pełną wysokość nowej opłaty, niezgodnie z brzmieniem powołanego przepisu.

Trudno byłoby pozostawić właścicielowi nieruchomości decyzje w przedmiocie obniżania opłaty rocznej w pierwszym i drugim roku, skoro z wyroku Sądu wynikałoby, że zaktualizowana opłata obowiązuje już od pierwszego roku – w niniejszej sprawie od 2010 r.

Gdyby w tym przypadku Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości samodzielnie ustalał i pobierał opłatę roczną w drugim i trzecim roku od aktualizacji nieprawidłowo, pobrałby kwoty wyższe niż zaktualizowana opłata. Nie tylko nie odpowiadałoby to treści, ale i idei i celowi przepisu art. 77 ust. 2 a u.p.n.

Obowiązkiem sądu w sytuacji wniesienia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu wobec orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego wydanego na skutek wniosku użytkownika wieczystego kwestionującego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, jest w przypadku, gdy wysokość nowej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, ustalenie w wyroku wysokości opłaty rocznej w zamiarkowanej według zasad z art. 77 ust. 2 a u.g.n. wysokości w pierwszym i drugim roku po dokonaniu aktualizacji i ustalenie opłaty rocznej w trzecim roku od aktualizacji – w kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W związku z tym, że kwota zaktualizowanej opłaty rocznej wyliczona po oszacowaniu przez biegłą sądową wartości nieruchomości przy ul. (...) w Ł., nie była kwestionowana przez strony, w tym przez apelującego, a sąd określił przewidłowo wysokość opłaty rocznej w pierwszym i drugim roku od aktualizacji, zmianie podlegał wyrok tylko w takim zakresie, iż w miejsce podpunktów c) i d) punktu 1, gdzie niewłaściwie ustalono opłatę w trzecim i czwartym roku, wpisano podpunkt c), w którym ustalono opłatę roczną w trzecim roku od aktualizacji.

Zmiany wyroku dokonano na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Z zażalenia strony pozwanej zmieniono postanowienie zawarte w pkt. 2 wyroku, obniżając należność z tytułu kosztów procesu zasądzoną od strony pozwanej na rzecz strony powodowej, przy przyjęciu, że wartość przedmiotu sporu wynosiła 85.158 zł jak sama wskazała strona powodowa zaktualizowaną opłatę roczną ustalono na 65.865 zł, zatem strona powodowa wygrała w 75% .

Koszty procesu podlegały więc w tym zakresie proporcjonalnemu rozliczeniu na zasadzie art. 100 k.p.c.

W związku z zażaleniem dokonano zmiany postanowienia z pkt. 2 wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.

W pozostałej części zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.

Wartość przedmiotu zaskarżenia wskazana w apelacji wynosiła 85.158 zł, apelujący wygrał więc w 7 % - koszty zastępstwa procesowego zasądzono na rzecz strony powodowej na podstawie art. 100 zd. 2 – gie k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c., przy przyjęciu, że składający zażalenie przegrał w 65%.

Sąd nakazał pobranie od strony powodowej części (35%) niepobranej opłaty od zażalenia na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 90 poz. 594 ze zm.).