

## UZASADNIENIE

### **Przedmiot i przebieg postępowania**

1. W dniu 12 stycznia 2018 r. I. i B. R. wnieśli o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2018 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) i miejsca postojowego 90 jest nieuzasadniona lub uzasadniona w niewłaściwej wysokości w wyniku nie wykazania przesłanek dla przeprowadzenia tejże aktualizacji wynikających z treści art. 77 w zw. z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. We wniosku powodowie wskazali, iż z operatu sporządzonego w dniu 16 października 2017 r. stanowiącego podstawę złożenia wypowiedzenia i ustalenia wyższej opłaty rocznej nie można wywodzić, że w istocie doszło do zmiany wartości nieruchomości gruntowej objętej treścią wniosku. Nadto wskazali, iż wycena nie została sporządzona w sposób rzetelny, gdyż w ramach operatu wskazano do porównania nieruchomości podobne, gdzie na poziom cen duży wpływ ma sąsiedztwo infrastruktury biurowej zdolnej do generowania znacznych zysków, co w sposób oczywisty podwyższyło sporządzoną przez rzeczoznawcę wycenę nieruchomości. (wniosek (pozew), k. 11-13)
2. Orzeczeniem z dnia 6 grudnia 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło bezskuteczność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu związanej z miejscem postojowym nr 90 wobec wadliwego złożenia oświadczenia woli o jej wypowiedzeniu wszystkim współwłaścicielom lokalu, powołując się na treść uchwały SN z dnia 6 czerwca 2018 r., sygn. III CZP 6/18. Orzeczenie doręczono Prezydentowi (...) W. dnia 7 stycznia 2019 r. (orzeczenie, k. 8-9; zpo, k. 7)
3. Pismem z dnia 21 stycznia 2019 r. Prezydent(...)W. wniósł sprzeciw od wyżej wymienionego orzeczenia, w którym wniósł o ustalenie obowiązującej od 1 stycznia 2018 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w kwocie 1 664,75 zł (sprzeciw, k. 3-v)
4. W piśmie z dnia 7 lutego 2020 r. powodowie I. i B. R. dokonali sprecyzowania pozwu wskazując, iż żądanie pozwu obejmuje ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 10 listopada 2017 r. jest w całości nieuzasadniona (pismo, k. 29).
5. W odpowiedzi na pozew z dnia 23 kwietnia 2021 r. (k. 53) pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa oraz na zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów procesu. W ocenie pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, nastąpiła w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Jednocześnie wskazał, iż aktualizacja objęła wszystkich użytkowników wieczystych gruntu, do których zostały przesłane pisma o wypowiedzeniu zgodnie z treścią art. 78 u.g.n. (odpowieź na pozew, k. 51-v.)
6. W replice na odpowiedź na pozew z dn. 12 lipca 2021 roku powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wskazali m.in, że zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, postępowanie należało umorzyć. (replika na odpowiedź na pozew, k. 396-399).

### **Ustalenia faktyczne**

7. I. i B. R. są współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego (garażu) położonego w budynku przy ul. (...) (dawniej: ul. (...)) w W., na nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr 20/6 w obrębie 5-06-02 o powierzchni 8 426 m<sup>2</sup>. Dysponują prawem do wyłącznego korzystania z tego lokalu w zakresie miejsca postojowego nr 90. Z prawem własności tego lokalu niemieszkalnego (garażu) związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości (...) z 1/174 części nieruchomości gruntowej.

(bezsporne)

8. Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta (...) W. pismem z dnia 10 listopada 2017 r. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej (utrzymującej dotychczasową stawkę procentową) z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w udziale przysługującym małżonkom I. i B. R., która wynosiła 1 229,27 zł. W piśmie wskazano, że wartość całej nieruchomości, przyjmowana za podstawę dla obliczenia opłaty za nieruchomość, wynosi 34 876 983 zł, a nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste obowiązująca od dnia 1 stycznia 2018 r. – 1 664,75 zł. Pismo wskazywało miejsce, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym stanowiącym podstawę przyjętej wartości nieruchomości, a także zawierało pouczenie o możliwości złożenia wniosku do SKO. Wypowiedzenie zostało doręczone małżonkom R. w dniu 29 grudnia 2017 r. Operat szacunkowy został sporządzony przez rzeczoznawcę W. K. i określał wartość przedmiotu wyceny (nieruchomości stanowiącej działkę (...)) na dzień 16 października 2017 r. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało podpisane przez C. G. Zastępcy Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa, który posiadał umocowanie do takiej czynności..

(wypowiedzenie, k. 14, odpowiedź na wniosek, k. 10; potwierdzenie odbioru, k. 14v., operat szacunkowy, k. 20-25v; pełnomocnictwo, k. 15)

9. Oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty za użytkowanie wieczyste w części obejmującej udziały w lokalu garażowym wysłano także pozostałym współwłaścicielom tego lokalu garażowego.

(oświadczenia, k. 66-392)

10. Wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka o nr ew. 20/6 w obrębie 5-06-03 o powierzchni 8 426 m<sup>2</sup> obowiązująca na dzień 1 stycznia 2018 r. wynosiła 48 626 000 zł.

(opinia biegłego – operator szacunkowy, k. 423-436, opinia uzupełniająca, k. 466-v.)

### **Omówienie dowodów**

11. Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wskazanych powyżej dowodów, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i która nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

12. Jako że powodowie kwestionowali zarówno sporządzoną wycenę nieruchomości na której oparto aktualizację opłaty, jak i samą nową opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wykazania wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. na dzień 1 stycznia 2018 r.

13. W ocenie Sądu, opinia biegłego została sporządzona rzetelnie i fachowo, zgodnie z wymaganiami stawianymi przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły w opinii i opinii uzupełniającej w sposób przekonywujący określił bowiem charakterystykę przedmiotowej nieruchomości (jej przeznaczenie – mieszkaniowe, położenie, wielkość, uwarunkowania planistyczne, czy istniejące czynniki utrudniające zagospodarowanie) oraz czynniki korygujące, a następnie dokonał wyceny w oparciu o przyjęte i opisane wcześniej parametry porównawcze. Powodowie kwestionowali dokonany przez biegłego dobór nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości. Taki dobór zasadniczo pozostaje w wyłącznej kompetencji biegłego rzeczoznawcy (z założenia biegły dokonuje takiego doboru z wykorzystaniem wiadomości specjalnych, którymi nie dysponuje Sąd ani strony postępowania), a Sąd może go zakwestionować i dokonać ponownej wyceny przez innego biegłego dopiero wówczas, gdy dobór ten jawi się jako oczywiście nieprawidłowy czy nielogiczny. W tej sprawie doborowi dokonанemu przez biegłego nie można zarzucić oczywistej nieadekwatności do przedmiotu wyceny. Na pierwszy rzut oka mogło wzbudzać wątpliwości to, że biegły do metody porównania parami wybrał nieruchomości położone w innych dzielnicach niż wyceniana nieruchomość – biegły wyjaśnił jednak kryteria podobieństwa, które nie są na pierwszy rzut oka nielogiczne czy nieprawidłowe. Biegły w opinii uzupełniającej odniósł się do twierdzenia

powodów o tym, że nieruchomości przyjęte do porównania położone są w pobliżu bardzo ruchliwych lokalizacji lub punktów przesiadkowych ( (...), Dworzec (...)), trafnie wskazując, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny również jest położona w pobliżu takiego punktu ( (...)).

14. Zarzut powodów, wedle których wskazany przez rzeczoznawcę trend wzrostowy cen nieruchomości (ok. 5%) kłóci się z wynikiem wyceny, który wskazywałby na 30-40% wzrost ceny nieruchomości od czasu ostatniej aktualizacji, był nie do zweryfikowania z uwagi na brak w aktach sprawy poprzedniego operatu szacunkowego nieruchomości. Powodowie nie przedstawili tego dokumentu i w związku z tym nie było wiadomo kiedy on powstał, czy zawarta w nim ocena nie była zaniżona i czy faktycznie określona w nim wartość nieruchomości była radykalnie niższa od tej ustalonej na etapie wypowiedzenia przez rzeczoznawcę działającego na zlecenie pozwanego oraz na etapie sądowym przez biegłego.

15. Opinia biegłego sądowego potwierdza stanowisko strony pozwanej i prawidłowość operatu szacunkowego sporządzonego przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu w zakresie, w jakim pozwany powoływał się na wzrost wartości rynkowej nieruchomości wycenianej i istnienie podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwany wykazał zatem, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu miejsca postojowego nr 90 była zasadna.

16. Sąd dokonał ustalenia co do wysłania oświadczeń o wypowiedzeniu opłaty za użytkowanie wieczyste w oparciu o nadesłane przez pozwanego kopie oświadczeń o wypowiedzeniu oraz potwierdzeń odbioru. Zsumowanie pojawiających się w tych oświadczeniach ułamków w prawie własności lokalu garażowego (najczęściej pojawiał się ułamek 1/174) dawało wynik „1”, co oznacza, że oświadczenia rzeczywiście dotyczyły wszystkich udziałów. Tym oświadczeniom towarzyszy kopia zwrotnego poświadczenia odbioru albo koperty, która powróciła nieodebrana (ich liczba jest mniejsza niż pism zawierających oświadczenia, gdyż w jednej kopercie pozwany umieszczał więcej niż jedno pismo, jeśli kilka miejsc postojowych przynależało jednej osobie). Świadczy to o złożeniu przez pozwanego oświadczeń o wypowiedzeniu współwłaścicielom lokalu garażowego, gdyż albo zapoznali się z takim pisemnym oświadczeniem, albo mieli taką możliwość. Brak w aktach kopii potwierdzenia wysłania oświadczenia M. K. (k. 370), w świetle nadesłanej przez pozwanego dokumentacji, Sąd poczytuje za omyłkę przy wykonywaniu zobowiązania przez pełnomocnika pozwanego, a nie dowód na to, że tej osobie nie wysłano pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu. Opierając się na tym, że pismo adresowane do niej sporządzono i że w pozostałych przypadkach oświadczenia zostały wysłane, Sąd na zasadzie domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) przyjął, że oświadczenie do M. K. również zostało wysłane.

### **Podstawa prawna rozpoznania na posiedzeniu niejawnym**

17. Zgodnie z art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c., Sąd może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany uznał powództwo lub gdy po złożeniu przez strony pism procesowych i dokumentów, w tym również po wniesieniu zarzutów lub sprzeciwu od nakazu zapłaty albo sprzeciwu od wyroku zaocznego, sąd uzna - mając na względzie całokształt przytoczonych twierdzeń i zgłoszonych wniosków dowodowych - że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. W myśl § 3 tego przepisu rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w pierwszym piśmie procesowym złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że pozwany uznał powództwo.

18. W niniejszej sprawie żadna ze stron nie wniosła o przeprowadzenie rozprawy ani o przeprowadzenie dowodu, który wymagałby wyznaczenia rozprawy. Sąd był w stanie ustalić stan faktyczny sprawy na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego, w związku z czym był też uprawniony do wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym.

### **Ocena prawna**

19. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

20. Strona powodowa domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 10 listopada 2017 r. jest w całości nieuzasadniona i niezgodna z treścią art. 77 w zw. z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż w okresie od ostatniej aktualizacji opłaty nie doszło do zwiększenia się wartości nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. Powodowie kwestionowali także rzetelność, jak i poprawność sporządzonego operatu przez rzeczoznawcę majątkowego, będącego podstawą do dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

21. Powoływany przez powodów przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Przepis ten i kolejne reguluje zmianę wysokości opłaty rocznej, następującej bez zmiany stawki procentowej.

22. Zgodnie zaś z art. 78 ust. 1 ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.

23. W niniejszej sprawie właściwy do tego organ – Prezydent (...) W. – zachował wymogi formalne dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Wypowiedzenie zostało skierowane do I. i B. R. i zostało podpisane przez jednego z adresatów w dniu 29 grudnia 2017 r. (k. 14v.). W piśmie zawarto oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i wskazano nową wysokość opłaty, z jednoczesnym zachowaniem 3% stawki opłaty i uwzględnieniem udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Pismo zawiera ponadto informację o aktualnej wycenie nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym dotyczącym nieruchomości, a także o możliwości złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

24. Kwestią budzącą wątpliwości strony powodowej stanowiło to, że w ich przekonaniu wartość nieruchomości w okresie od 2015 r. nie wzrosła, a sporządzony w 2017 r. operat szacunkowy w sposób nieuzasadniony zawiąza jej wysokość w stosunku do wówczas obowiązującej. Podnoszono przede wszystkim niespójność przedstawionych w operacie wniosków rzeczoznawcy, zgodnie z treścią których wyliczona wartość nieruchomości zwiększyła o ok. 40% względem wartości z 2015 r., będącej jednocześnie podstawą do wyliczenia opłat w latach 2015–2017 r. Jednocześnie strona powodowa kwestionowała metodykę wyceny podnosząc, iż przy jej sporządzaniu posiłkowano się cenami transakcyjnymi sprzedaży nieruchomości podobnych, których wartość była wyższa z uwagi na bliskie sąsiedztwo infrastruktury biurowej zdolnej do generowania zysków.

25. Wobec podnoszonych zarzutów, Sąd mając na uwadze, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste winna opierać się na wycenie dokonanej z chwili wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty (tak: wyrok SA w Krakowie z dnia 2 października 2020 r., I ACa 560/19, Legalis nr 2533249) dopuścił dowód z opinii biegłego, który dokonał oszacowania wartości rynkowej nieruchomości obowiązującej na dzień 1 stycznia 2018 r., przy użyciu metodyki, która nie budziła żadnych zastrzeżeń. Wartość nieruchomości została bowiem wyceniona na kwotę 48 626 000 zł. Kwota ta choć wyższa od tej wskazanej w operacie szacunkowym z 2017 r. (34 876 983 zł, k. 20v.) stanowiła w ocenie Sądu potwierdzenie tego, że w istocie wartość nieruchomości przy ul. (...) w W. wzrosła, a tym samym zostały spełnione przesłanki ustawowe wskazane w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami do dokonania zwiększenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego części tej nieruchomości. Kwestią bezsporną pozostawała bowiem wysokość zastosowanej stawki procentowej tj. 3% ustalona zgodnie z treścią art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również upływ 3 lat od dokonanej uprzednio aktualizacji opłaty.

26. Ponadto Sąd uznał, iż twierdzenia strony powodowej, że informacja o dokonaniu aktualizacji opłaty nie została doręczona wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości nie zasługiwały na uwzględnienie. Powodowie powoływali się na stanowisko Sądu Najwyższego, który w uchwałach z dnia 14 maja 2014 r., sygn. III CZP 19/14, oraz z dnia 6 czerwca 2018 r., sygn. III CZP 6/18, wskazał, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu powinna być wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom tego lokalu. Jak wyjaśnił aprobujący to stanowisko Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 21 czerwca 2018 r., sygn. II Ca 463/18, zasada jedności udziału w nieruchomości wspólnej sprzeciwia się przyjęciu poglądu, że oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty powinno być złożone każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu w części odpowiadającej ich udziałom we współwłasności lokalu. Prowadziłoby to do niedopuszczalnej sytuacji, w której, w zależności od aktywności poszczególnych współwłaścicieli, w ramach jednego udziału w prawie użytkowania wieczystego mogłoby dojść do zróżnicowania części jednej opłaty ustalonej dla tego udziału. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd stwierdził, że wypowiedzenie zostało złożone wszystkim współwłaścicielom nieruchomości garażowej, a zatem było ono skuteczne.

27. Niezależnie od powyższego Sąd pragnie wskazać, że jego zdaniem stanowisko przyjmowane przez Sąd Najwyższy nie dość, że czyni wypowiedzenie a następnie „obronę” tego wypowiedzenia przed sądem powszechnym bardzo utrudnionym i kosztownym dla właściciela, to w dodatku nie ma wystarczającego oparcia w przepisach art. 78-80 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Zgodnie z tym stanowiskiem właściciel nieruchomości wypowiadający opłatę wynikającą ze współwłasności lokalu garażowego, mającego kilkuset współwłaścicieli, powinien nie tylko dokonać wypowiedzenia opłaty wszystkim bez wyjątku współwłaścicielom, ale w dodatku w każdym procesie wszczętym przez poszczególnych współwłaścicieli kwestionujących wypowiedzenie powinien przedstawić dokumentację potwierdzającą te wypowiedzenia (kilkaset stron dokumentacji razy kilkaset postępowań sądowych, jeśli wszyscy lub prawie wszyscy współwłaściciele zakwestionują wypowiedzenie). Wydaje się to mało racjonalnym rozwiązaniem, tym bardziej, że właściciel nieruchomości – Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego – dysponują środkami publicznymi.

28. Art. 78-80 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami nie przewidują, aby wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste musiało być dostarczone wszystkim współużytkownikom wieczystym lub współwłaścicielom nieruchomości, z którą związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego. Przepisy te nie zawierają regulacji, które wskazywałyby na to, że współużytkownicy wieczysti lub współwłaściciele nieruchomości, z którą związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego, pozostawali ze sobą we współuczestnictwie jednolitym, a zakwestionowanie przez jednego tylko współwłaściciela opłaty za użytkowanie wieczyste sprawiałoby, że skutki przewidziane w art. 78 ust. 4 lub 79 ust. 4 i 5 ustawy rozciągały się także na osoby, które nie zakwestionowały oświadczenia o wypowiedzeniu. Tym samym zakwestionowanie wysokości opłaty przez powodów w niniejszej sprawie nie ma skutku względem pozostałych współwłaścicieli lokalu będącego garażem wielostanowiskowym, a różnica w obciążeniu opłatami pomiędzy poszczególnymi współwłaścicielami (którą Sąd Najwyższy we wspomnianych uchwałach uznawał za niepożądaną) może oczywiście zaistnieć w zależności od tego, czy poszczególni współwłaściciele tego lokalu skutecznie zakwestionują oświadczenie o wypowiedzeniu.

29. Akceptacja stanowiska zaprezentowanego przez Sąd Najwyższy wymagałaby zdaniem Sądu zmian ustawodawczych w modelu postępowania określonego w art. 78-80 ustawy. Właściwy organ, SKO oraz Sąd powinny być zobligowane do prowadzenia jednego postępowania w stosunku do wszystkich współwłaścicieli lokalu, z którym związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego, co zapewniłoby, że rozstrzygnięcie o wysokości opłaty miałoby w stosunku do nich wszystkich jednakowe i jednolite zastosowanie. W braku takiej podstawy prawnej stanowisko Sądu Najwyższego wydaje się wątpliwe do zastosowania w praktyce.

30. Powyższe rozważania mają charakter dygresji, gdyż – jak wskazano w pkt 26 uzasadnienia – wypowiedzenie należało uznać za skuteczne także z uwzględnieniem interpretacji prawnej przyjmowanej przez Sąd Najwyższy.

31. Jednocześnie Sąd nie podzielił argumentacji strony powodowej co do konieczności zastosowania w niniejszej sprawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz

ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2019 poz. 270) i umorzenia postępowania. Umorzenie następuje bowiem po spełnieniu określonych przesłanek wskazanych w treści art. 4 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z treścią której jeżeli postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało wszczęte po dniu 5 października 2018 r., a wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty nie zostały skutecznie doręczone wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości przed dniem 1 stycznia 2019 r., roczna opłata przekształceniowa jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała przed aktualizacją.

32. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 i 2540) weszła w życie w dniu 5 października 2018 r., co nastąpiło już po dokonaniu wypowiedzenia opłaty ze skutkiem 1 stycznia 2018 r. Ponadto wypowiedzenie zostało doręczone w sposób skuteczny powodom w dniu 29 grudnia 2017 r. i tym samym doszło do „wszczęcia” postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wypowiedzenie opłaty, którego dotyczyła niniejsza sprawa, nie mieściło się więc w ściśle wyznaczonym przedziale czasowym, który wskazano w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r.

33. W oczywisty sposób do niniejszej sprawy nie miał również zastosowania art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. Zgodnie z tymi przepisami do ustalenia wysokości rocznej opłaty przekształceniowej za nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy zmienianej w art. 1 [ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami], przyjmuje się stawkę procentową w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej. Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy umarza się postępowania w sprawach ustalenia lub aktualizacji stawek procentowych opłat, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 2 [ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.], jeżeli dotyczą nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy zmienianej w art. 1. Umorzenie przewidziane w tych przepisach dotyczyło wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej, tymczasem w tej sprawie aktualizacja wysokości opłaty wynikała wyłącznie ze zmiany wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

34. Mając powyższe na uwadze, wobec ustalenia przez Sąd, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 10 listopada 2017 r. jest w pełni uzasadniona, powództwo podlegało oddaleniu.

### **Koszty postępowania**

35. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty należne od powodów na rzecz pozwanego złożyła się opłata za czynności radcy prawnego w wysokości 90 zł (§ 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz uiszczona przez pozwanego zaliczka na wynagrodzenie biegłego sądowego w kwocie 1 000 zł.

36. W związku z tym, że w toku postępowania Skarb Państwa tymczasowo pokrył wynagrodzenie biegłego do kwoty 1 387,90 zł, należało tym wydatkiem obciążyć powodów zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z:

(...)