

Sygn. akt I ACa 6/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowiec (spr.) SO del. Elżbieta Siergiej
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

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

przeciwko **Gminie B. - Prezydentowi Miasta B.**

### **o ustalenie**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 15 października 2014 r. sygn. akt I C 525/13

### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1 i 2 w ten sposób, że ustala opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), obręb (...), oznaczonej nr geodezyjnym(...) o powierzchni 36.882 m ((2)) ;**

**- za rok 2013 w wysokości 75.637,62 zł;**

**- za rok 2014 w wysokości 107.381,95 zł;**

**- za rok 2015 i lata następne w wysokości 139.126,29 zł;**

**b) w punkcie 3 w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;**

### **II. oddala apelację w pozostałej części;**

### III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 760 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

## UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z 6.03.2013 r., sygn. akt (...), traktowany jako pozew w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), oznaczonej nr geod. (...), o pow. 36.882 m<sup>(2)</sup> należnej za rok 2013 i lata następne w wysokości 143.903,20 zł twierdząc, że aktualizacja tej opłaty jest uzasadniona w innej wysokości. Ponadto wniosła, aby przy ustalaniu opłaty za wieczyste użytkowanie zaliczyć na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną równowartość koniecznych nakładów, które zostały poczynione na nieruchomość w łącznej kwocie 267.722 zł. Domagała się też obciążenia pozwanego kosztami procesu. Pozwany Prezydent Miasta B. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania w wysokości ustalonej na podstawie wartości gruntu, oszacowanego w opinii biegłego sądowego oraz o obciążenie powódki kosztami procesu. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 15.10.2014 r. ustalił, że wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania należnej za rok 2013 i na lata następne wynosi 139.126,29 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu. Rozstrzygnięcie to oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceną prawną.

W dniu 30.08.2002 r. powód zawarł z Gminą B. „umowę przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste”, na mocy której m.in. powód nabył prawo użytkowania wieczystego opisanej na wstępie nieruchomości gruntowej przez okres 99 lat. Jej wartość ustalono na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 1.260.627 zł, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego – w wysokości 37.818,81 zł. Do dnia 13.11.2012 r. opłata ta nie była aktualizowana.

Powódka poczyniła na użytkowanej nieruchomości następujące nakłady:

1. rozbudowa parkingu przy (...) o podjazd (z płyt drogowych) – 9.453,30 zł,
2. gratowisko plac z polbruku 30.05.2008 r. – 24.713,47 zł,
3. kanalizacja deszczowa przy Stacji Paliw 31.05.2012 r. – 54.125,39 zł,
4. kanalizacja deszczowa przy wiacie na odpady 2012 r. – 63.130,02 zł,
5. remont nawierzchni placu (asfaltowanie 1600 m<sup>2</sup> 2012 r.) – 78.720,00 zł,
6. asfaltowanie nawierzchni pod wiatą 376,75 m<sup>2</sup> – 37.579,82 zł.

Pismem Nr (...)z 9.11.2012 r. Prezydent Miasta B. wypowiedział (...) sp. z o.o. w B. dotychczasową wysokość opłaty rocznej, oferując do przyjęcia nową w wysokości 149.903,20 zł na rok 2013 i lata następne. Jednocześnie wskazał, że wartość 1 m<sup>(2)</sup> nieruchomości wynosi 135,48 zł, a całej nieruchomości 4.996.773,36 zł.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w B. (dalej powołane jako (...)) powódka przedłożyła wycenę nieruchomości dokonaną przez J. J. w operacie szacunkowym z 5.01.2013 r., z którego wynika odmienna wartość niż określona w operacie szacunkowym z 19.03.2012 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego J. P.. (...), orzeczeniem z 6.03.2013 r. nr (...) ustaliło, na rok 2013 i lata następne opłatę roczną w wysokości 144.658,58 zł. Powód wniósł sprzeciw od tego orzeczenia.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda według stanu i cen na dzień 31.03.2012 r. i wypowiedzenia się, czy nakłady poczynione na nieruchomość w kwocie 267.722,00 zł są nakładami koniecznymi z uwagi na cel prowadzonej działalności, o której mowa w art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z opinii sporządzonej przez biegłąM. P. wynika, że wartość rynkowa nieruchomości według stanu i poziomu cen z tej daty

wynosi 4.637.542,68 zł, co ostatecznie było bezsporne. W podsumowaniu biegła podała, że wyceniana nieruchomość posiada lokalizację szczegółową przeciętną, powierzchnię działki niekorzystną, dostęp do drogi bardzo dobry, kształt działki bardzo korzystny, dostęp do uzbrojenia bardzo dobry. Odnośnie nakładów wskazała, że te dotyczące asfaltowania nawierzchni pod wiatą nie mają charakteru koniecznych ze względu na zakres projektu budowlanego, natomiast pozostałe można uznać za konieczne, wpływające na cechy techniczno – użytkowe, lecz ich zakres nie umożliwia określenia ich wartości rynkowej. W ocenie biegłej, zgodnie z przepisami prawa, nie są to kwoty kosztów poniesionych przez użytkownika wieczystego.

Wartość nieruchomości według stanu na dzień 15.10.2005 r., w którym powód zaczął czynić pierwsze nakłady, w opinii uzupełniającej biegła oszacowała także na kwotę 4.637.542,68 zł, uzasadniając to faktem, że cechy rynkowe takie jak lokalizacja szczegółowa, powierzchnia działki, dostęp do drogi, kształt działki i dostęp do uzbrojenia w media, które miały wpływ na wartość nieruchomości są takie same jak na datę 31.03.2012 r. według cen na 31.12.2012 r. W tej części opinia była kwestionowana przez powódkę, Sąd zaś uznał ją za prawidłową w świetle art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej powoływana jako u.g.n.) w zw. z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i art. 153 u.g.n. i oparł na niej swoje ustalenia faktyczne.

Mając więc na względzie określoną przez biegłą wartość nieruchomości, Sąd uznał, że zaistniały przesłanki podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, określone w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjął, że powódka wykazała, że wartość przedmiotowej nieruchomości była niższa, aniżeli wskazał pozwany w wypowiedzeniu. Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. ostatnie u.g.n. zaktualizowaną opłatę roczną na rok 2013 i lata następne Sąd ustalił na 139.126,29 zł.

Dokonując analizy art. 77 ust. 6 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., Sąd nie znalazł podstaw do zaliczenia na poczet różnicy w opłatach zaktualizowanych i dotychczasowych poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Wskazał, że ze sporządzonej na potrzeby sprawy opinii wynika, że nie spowodowały wzrostu wartości nieruchomości. Wartość nakładów zgodnie z § 28 ust. 7 rozporządzenia, podobnie jak wartość nakładów, o których mowa w § 28 ust. 4 i 5, stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Według § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed ich dokonaniem, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową.

Powołując się na utrwalone orzecznictwo, Sąd Okręgowy wskazał, że celem konstrukcji art. 77 ust. 4-6 u.g.n. nie jest zwrócenie przez właściciela użytkownikowi wieczystemu wartości nakładów stanowiących równowartość urządzeń infrastruktury zainstalowanych na jego gruncie przez pomniejszenie o ich sumę wysokości opłaty rocznej, a jedynie uwzględnienie okoliczności, że urządzenia te mogą mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości, a więc stanowią przysporzenie na jej rzecz. Określenie wartości nakładów następuje według wartości rynkowej, bowiem przepis ten przywołuje tylko § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, pomijając pkt 2 dotyczący określania wartości nakładów § 28 ust. 7 rozporządzenia według zasad kosztowych. Tak, więc ustawodawca nie przewidział określania nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego według zasad kosztowych.

Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed ich dokonaniem, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową. Tak, więc według przepisów prawa nie ma możliwości zaliczenia nakładów stanowiących ich równowartość wynikającą z faktur lub innych dokumentów finansowych.

Z powyższych przepisów, opisu nieruchomości przedstawionej w opinii oraz zakresu nakładów, w ocenie Sądu wynikało, że nie istnieje możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów, które zostały poczynione przez powoda. Biegła w swojej opinii jednoznacznie stwierdziła, że cechy rynkowe, takie jak lokalizacja szczegółowa, powierzchnia działki, dostęp do drogi, kształt działki i dostęp do uzbrojenia w media, które miały wpływ na wartość nieruchomości są takie same, więc wartość nieruchomości na 15.10.2005 r. jak 31.03.2012 r. według cen na 31.12.2012 r. jest taka sama. Wobec powyższego nie mogły zostać uwzględnione nakłady konieczne poczynione przez powoda, które co prawda wpłynęły na cechy techniczno – użytkowe gruntu, ale nie spowodowały wzrostu jego wartości. Sąd orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 189 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 u.g.n. O kosztach rozstrzygnął na mocy art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo.

Powódka wniosła apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

1. art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak w wyroku przytoczenia podstawy prawnej oraz jej wyjaśnienia, w szczególności art. 77 ust. 2a u.g.n.
2. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów stanowiących materiał dowodowy w sprawie, w szczególności w zakresie uznania przez Sąd pierwszej instancji, że sporządzone w sprawie opinie biegłego sądowego M. P. zawierają wycenę przedmiotowej nieruchomości na dzień 15.10.2005 r., w okolicznościach sprawy wskazujących, iż biegły sądowy określając wartość nieruchomości na wyżej wskazany dzień dokonał jedynie stwierdzenia niepopartego rzetelną analizą opartą o treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7.08.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. nr 65 poz. 985 ze zm.),
3. naruszenie art. 77 ust. 2a u.g.n., poprzez jego niezastosowanie i ustalenie wysokości należnej opłaty za wieczyste użytkowanie za rok 2013 i lata następne w wysokości 139.126,29 zł, w okolicznościach sprawy wskazujących na konieczność określenia przez Sąd pierwszej instancji świadczeń użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej w poszczególnych okresach z uwzględnieniem powyższej regulacji.

Po ostatecznym sprecyzowaniu wniosków apelacyjnych na rozprawie w dniu 30.04.2015 r., wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja była częściowo uzasadniona.**

Nietrafne okazały się zarzuty o charakterze proceduralnym – dotyczące treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia oraz dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny materiału dowodowego, do których należy się odnieść w pierwszej kolejności.

Niezasadnym i niekonsekwentnym, zwłaszcza w kontekście zarzutu naruszenia prawa materialnego – art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, był zarzut uchybienia art. 328 k.p.c. przez brak przytoczenia w pisemnych motywach podstawy prawnej oraz jej wyjaśnienia, w szczególności właśnie art. 77 ust. 2a u.g.n. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że o uchybieniu takim można mówić jedynie wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawiera danych pozwalających na jego kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało należycie zastosowane (postanowienie SN z dnia 21.11.2001 r., I CKN 185/01, Lex nr 52726, zob. też wyroki SN: z dnia 18.03.2003 r., IV CKN 1862/00, Lex nr 109420, z dnia 5.10.2005 r., I UK 49/05, M.Praw. 2006, nr 4, s. 214). Sąd Okręgowy, wbrew twierdzeniom powódki, wskazał podstawę prawną rozstrzygnięcia, upatrując jej w art. 189 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 u.g.n. i ją wyjaśnił (k. 356-359), co wyklucza możliwość postawienia mu zarzutu braku jej wskazania. Niemniej jednak, należało zgodzić się ze skarżącą, że oprócz art. 77 ust. 1 oraz ust. 4 i 5 u.g.n., które określają warunki i sposób ustalania opłaty rocznej, uwzględnić należało także art. 77 ust. 2a u.g.n., jako regulujący sposób jej poniesienia w rozłożeniu na kolejne lata w przypadku, gdy nowo ustalona opłata roczna

przewyższa co najmniej dwukrotnie opłatę dotychczasową, co jednak było uchybieniem natury materialnoprawnej, o czym niżej.

Sąd nie podzielił też zarzutu błędnej oceny materiału dowodowego poprzez oparcie się przez Sąd na opinii biegłej, która zdaniem skarżącej nie spełniała wymogów zastrzeżonych dla operatu szacunkowego.

W tej kwestii na wstępie należy zwrócić uwagę, że ustawa o gospodarce nieruchomościami rozróżnia nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zdefiniowane w art. 143 ust. 2 u.g.n. oraz nakłady konieczne – art. 77 ust. 6 u.g.n. Jedynie co do tych ostatnich w ustawie wyraźnie wskazano, że podlegają zaliczeniu na poczet opłat za użytkowanie wieczyste, o ile zwiększają wartość nieruchomości. Sam ustawodawca zatem zawarł w normie tej wskazówkę, że powinny być szacowane metodą rynkową. Te dwie kategorie nakładów nie muszą się ze sobą pokrywać – ich zakres może być zupełnie inny. Nie ma jednak potrzeby ich rozróżniania na użytek niniejszej sprawy, ponieważ mimo pewnej niezręczności redakcyjnej art. 77 u.g.n., sposób zaliczenia tych nakładów na opłatę roczną w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy został uregulowany w sposób tożsamy. Otóż § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje, że wartość nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., ustala się na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1. Ten z kolei stanowi, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym, przy określeniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową. Przepisy te nie zezwalają na rozliczenie nakładów metodą kosztową. Parafrazując powyższe, można skonstatować, że rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno – użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu (por. wyrok SA w Krakowie z 26.09.2012 r., I ACa 853/12, LEX nr 1236774, G. Bieniek [w:] G. Bieniek (red.) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2012, str. 509).

W tym miejscu odwołać się należy do opinii powołanej w sprawie biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości M. P., która wartość nieruchomości na datę przed czynieniem nakładów – to jest 15.10.2005 r. i po zakończeniu ich czynienia – to jest 31.03.2012 r., według cen na 31.03.2012 r. ustaliła jako tożsamą i odpowiadającą kwocie 4.637.452,68 zł. Biegła w swojej opinii wprawdzie wypowiedziała się w kwestiach prawnych, co nie było jej zadaniem, jednak uczyniła to prawidłowo, a Sąd Okręgowy, odwołując się do stanowiska biegłej oraz treści przywołanych powyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia wykonawczego, zasadnie przyjął, że nie mogą być zaliczone na poczet opłat za użytkowanie wieczyste wskazywane nakłady, gdyż nie zwiększają wartości nieruchomości. Faktu poniesienia nakładów podlegających uwzględnieniu powódka nie wykazała. Nie podważyła jednocześnie opinii biegłej, która oceniła w oparciu o akta sprawy i dostępne materiały porównawcze opisane szczegółowo w opinii, że poczynione przez powoda nakłady albo nie są nakładami koniecznymi ze względu na zakres projektu budowlanego (nakłady z pkt. 6 k. 52), albo są nakładami koniecznymi wpływającymi na cechy techniczno – użytkowe (pozostałe z k. 52), lecz fakt ich poniesienia nie wpłynął na podniesienie wartości rynkowej nieruchomości. Tę z kolei warunkuje: lokalizacja szczegółowa, powierzchnia działki, jej dostęp do drogi, kształt oraz dostęp do uzbrojenia, które to parametry na przestrzeni lat 2005 – 2012 nie uległy zmianie. W konsekwencji jako prawidłową należy zakwalifikować ocenę, że poczynione przez powoda nakłady na doprowadzenie nieruchomości do aktualnego stanu nie rzutowały na jej wartość. Nie ma także odzwierciedlenia w treści opinii podnoszony w apelacji zarzut, że biegła nie dokonała wyceny wartości nieruchomości według stanu z daty sprzed poniesienia nakładów i cen z daty aktualizacji. Biegła wyraźnie bowiem i niejednokrotnie wskazywała, że wycena dokonana w oparciu o przyjęte przez nią kryteria, przy zastosowaniu właściwego podejścia i techniki (art. 154 u.g.n.), w obu tych datach dawała tożsamy wynik z uwagi na identyczność stosowanych w jej toku parametrów rzutujących na cenę rynkową nieruchomości (lokalizacja, powierzchnia, dostęp do mediów i urządzeń infrastruktury). Skarżący nie podważył tego ustalenia, jego zarzuty w istocie sprowadzały się do kwestionowania stanowiska biegłej, jeśli chodzi o nieuwzględnienie wartości poniesionych nakładów, co z przyczyn już omówionych nie mogło nastąpić w ramach obowiązujących regulacji prawnych. Tę opinię Sąd Apelacyjny również podzielił, uznając ją za rzetelną i prawidłową przez co w pełni wystarczającą do określenia pożądaných wartości. W

konsekwencji ocenił, że Sąd Okręgowy trafnie, odwołując się do jej wniosków, a także własnej analizy zasad obliczania wartości nakładów określonych w § 28 ust. 6 i 7 oraz § 28 ust. 4 i 5 w związku z § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia wykonawczego, nie doszukał się podstaw do uwzględnienia stanowiska strony powodowej.

W uzupełnieniu tych rozważań oceny można tylko wskazać, że za zaprezentowaną powyżej oceną przemawia także argument wypływający z wykładni celowościowej przepisów art. 77 ust 4-6 u.g.n. Celem wynikającego z tych przepisów uprawnienia użytkownika wieczystego do zaliczania na poczet opłat na użytkowanie wieczyste wartości poniesionych nakładów było takie unormowanie sposobu ich rozliczania, by nie doprowadzić do jego dwukrotnego obciążenia finansowego. Doszłoby do tego bowiem w sytuacji, gdyby najpierw ponosił koszty czyniąc nakłady na nieruchomości powodujące zwiększenie jej wartości, zatem przyrost majątku właściciela, a następnie zobligowany byłby jemu płacić ustaloną w oparciu o spowodowany tymi nakładami wzrost wartości nieruchomości wyższą opłatę roczną. Jeżeli poczynione nakłady pozostaną neutralne dla wyceny rynkowej nieruchomości, to nie ma powodu, żeby odejmować je od opłat za użytkowanie wieczyste ze względów czysto słusznościowych. Użytkownik czyni je bowiem zgodnie z własnymi potrzebami, we własnym, nie zaś właściciela interesie, sam z nich korzysta i je zużywa. Nie zwiększają one majątku właściciela, gdyż nie podnoszą rynkowej wartości nieruchomości, z drugiej zaś strony nie wpływają na wysokość opłat za użytkowanie wieczyste.

Z tych powodów Sąd Apelacyjny uznał, że ten podstawowy zarzut jest nietrafny i nieuzasadnione jest z tego względu żądanie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Istota sprawy została bowiem rozpoznana przezeń prawidłowo.

Słuszny natomiast, co zasygnalizowano już powyżej, okazał się zarzut naruszenia art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, czego potrzeba ostatecznie nie była pomiędzy stronami sporna. Przepis ten stanowi, że 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 jej aktualizacji (por. też uchwała Sądu Najwyższego z 28.02.2013 r., III CZP 110/12, LEX nr 1276512). Mając na względzie treść tego przepisu, Sąd Apelacyjny skorygował nieznacznie przedstawione w apelacji wycenienia matematyczne opłat należnych począwszy od 2013 r., co dało ostatecznie następujące kwoty: za 2013 r. – 75.637,62 zł (37.818,81 zł x 2), za 2014 r. – 107.381,95 zł (75. 637,62 zł + 31.744,34 zł) i za rok 2015 – 139.126,29 zł (107.381,95 zł + 31.744,34 zł).

Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w sposób wskazany w sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 2a u.g.n. O kosztach postępowania w pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami. Doszedł bowiem do przekonania, że z uwagi na specyfikę niniejszego procesu, trudno jest jednoznacznie określić wynik sprawy na korzyść jednej bądź drugiej strony. Strona powodowa wprawdzie z znacznie większym stopniem ulegała, ale też wyłożyła znacznie wyższe koszty niż pozwany. Uwzględniając zatem uzasadnione stanowisko powódki co do rozłożenia zaktualizowanej opłaty na raty, Sąd zmienił rozstrzygnięcie w zakresie kosztów w sposób wskazany w sentencji. Natomiast koszty instancji odwoławczej zostały rozliczone zgodnie z art. 100 k.p.c. według zasady proporcjonalności, przy uwzględnieniu § 6 ust. 6 i § 12 ust.1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 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. 2002 Nr 163, poz. 1349).