

Sygn. akt I ACa 503/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.) SSA Bogusław Dobrowolski
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2019 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w W.

przeciwko **Skarbowi Państwa - (...) O.**

**o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 29 kwietnia 2019 r. sygn. akt I C 754/17

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Sprawa niniejsza została zainicjowana wskutek wniosku (...) z 5 listopada 2015 r., skierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego(...) i dotyczącego ustalenia za niezasadną aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (działającego przez (...) O.) po wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty. W ocenie (...) wartość rynkowa nieruchomości (mająca stanowić podstawę do obliczenia opłaty) została zawyżona, przez co zawyżona jest również opłata, która po aktualizacji miałaby wynosić 86 380 zł, w miejsce dotychczasowej w kwocie 0,13 zł.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało wniosek za zasadny, jednak od jego orzeczenia skuteczny sprzeciw wniosły obie strony, przy czym (...) wyłącznie w zakresie kosztów postępowania przed tym organem.

Zgodnie z art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 – dalej jako u.g.n.) wskutek wniesienia sprzeciwu przez Skarb Państwa:

- a) orzeczenie Kolegium utraciło moc w całości (art. 80 ust. 3 u.g.n.),
- b) sprzeciw został potraktowany jako żądanie przekazania sprawy do sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1 u.g.n.),
- c) wniosek, który zainicjował postępowanie przed Kolegium, zastąpił pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.).

W konsekwencji (...) stał się powodem w sprawie przeciwko Skarbowi Państwa - (...) O. o ukształtowanie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. (...) kwestionował podwyższenie opłaty w całości, a nadto żądał udzielenia mu bonifikaty w wysokości 99% opłaty lub utrzymania dotychczasowej bonifikaty w wysokości 90% opłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów wywołanych postępowaniem przed samorządowym kolegium odwoławczym.

W uzasadnieniu swoich żądań powód wskazywał, że nieruchomość jest wykorzystywana na działalność sportową, szkoleniową, a na funkcjonującym na niej lotnisku nie odbywają się przewozy ani pasażerów ani towarów o charakterze zarobkowym. Nieruchomość została sklasyfikowana jako nieużytki, łąki trwałe, grunty zadrzewione i zalesione, a w ograniczonym zakresie jako tereny komunikacyjne.

Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że nowa wartość nieruchomości została określona prawidłowo na kwotę 8 638 000 zł, a opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% tej wartości – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. Podniósł również, że zastosowanie bonifikaty ma charakter fakultatywny, a powód nie występował z wnioskiem o jej udzielenie.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w punkcie I ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 13,7508 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi:

- a) w roku 2016 - 0,26 zł,
- b) w roku 2017 - 3 008,80 zł,
- c) poczynając od 1 stycznia 2018 r. - 6 017,35 zł

i oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie II zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – (...) O. na rzecz powoda kwotę 12 198,81 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu; w punkcie III zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zwrot części kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 415,80 zł; w punkcie IV nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanego Skarbu Państwa – (...)O. część nieuiszczonych wydatków w kwocie 2 908,39 zł.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Działka nr (...) o powierzchni 13,7508 ha, położona przy ulicy (...) w O. i objęta księgą wieczystą nr (...), jest własnością Skarbu Państwa, a na podstawie decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r. i umowy z dnia 21 lipca 1976 r. wraz z innymi działkami została oddana powodowi w wieczyste użytkowanie. Opłatę roczną ustalono za działki gruntu na kwotę 3 469 zł (przed denominacją), a opłatę za korzystanie z budynku położonego na jednej z działek na kwotę 4 500 zł (przed denominacją), tj. łącznie 7 969 zł. Opłaty za działki ustalono z uwzględnieniem 90% obniżki, do udzielenia której podstawą była uchwała Prezydium (...) w O. z dnia 30 października 1969 r.

W toku niniejszego postępowania prawo użytkowania wieczystego zostało przeniesione na (...) w O. na podstawie umowy z dnia 3 września 2018 r.

Pismem z dnia 2 października 2015 r. (...) O., działający w imieniu pozwanego, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości (od 2009 r. w stawce 0,13 zł) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. Jednocześnie zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 86 380 zł, która miałaby obowiązywać od dnia 1 stycznia 2016 r.

Na skutek wniosku powoda sprawę skierowano do (...)w O.. Orzeczeniem z dnia 8 listopada 2017 r. Kolegium uznało wniosek powoda za zasadny wskazując, że operat szacunkowy przedstawiony przez pozwanego w celu ustalenia podstawy do wyliczenia opłaty rocznej został sporządzony z uchybieniami i błędami.

Działka nr (...) wchodzi w skład terenów lotniska O.-D., które obsługuje samoloty sportowe, transportu sanitarnego oraz małe samoloty pasażerskie. Położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej otoczenia Jeziora K.. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie osiedla zabudowy jednorodzinnej (D.) oraz w sąsiedztwie terenów rekreacji przyrodnej i kompleksów leśnych.

Na dzień 2 października 2015 r. działka była niezabudowana i miała powierzchnię 13,7508 ha, kształt nieregularny. Teren działki był płaski, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony (w około 45% powierzchni).

Lotnisko usytuowane na działce nr (...) i działkach sąsiednich nie stanowi portu lotniczego i nie ma stałego połączenia z żadnym z miast polskich, czy zagranicznych. Działka położona jest w zasięgu wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego, a dojazd do niej jest korzystny.

Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną w wysokości 3 404 625,16 zł na rzecz Województwa (...).

Według uzyskanej w toku postępowania opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu i cen na dzień 2 października 2015 r. wynosiła 6 017 350 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd odwołał się do art. 71 ust. 1 u.g.n i wskazał, że obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a ich wysokość uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej, ustalonej na podstawie jej wartości przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 i art. 150 ust. 5 u.g.n.). Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 u.g.n., jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji.

Sąd podkreślił, że powód w istocie nie kwestionował, że wartość działki nr (...) uległa zmianie. Powoływał się bowiem na wyceny dokonywane na jego zlecenie w okresie 5 lat przed wypowiedzeniem opłaty, z których wynikało, że wartość zbliżonych nieruchomości kształtowała się w granicach 2,5 - 8 mln zł. W tym stanie rzeczy zważywszy, że opłata nie była aktualizowana od 2009 r., zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. powinna ona zostać zaktualizowana odpowiednio do ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości rynkowej.

Dalej Sąd zaznaczył, że strony nie kwestionowały, że w myśl art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. stawka opłaty wynosi 1% w związku z prowadzoną na nieruchomości działalnością sportową. Nie było też wątpliwości co do skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Wobec tego Sąd wskazał, że spór sprowadzał się wyłącznie do tego, jaka jest wartość nieruchomości, w kontekście żądania udzielenia bonifikaty w wysokości 90 lub 99% i również do tego, czy powodowi przysługuje uprawnienie do takiej obniżki.

W celu ustalenia wartości działki nr (...) na datę wypowiedzenia i aktualizacji opłaty rocznej Sąd dopuścił dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego. Z opinii biegłej wynikało, że szacunkowa wartość rynkowa tej działki wynosiła 6 017 350 zł. Sąd podzielił wnioski opinii biegłej i przyjął je za podstawę do ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej. Biegła wzięła pod uwagę szczególne cechy i rodzaj wycenianej nieruchomości i wyjaśniła dlaczego należało uwzględnić faktyczny sposób, w jaki była i jest wykorzystywana - jako teren sportowo-rekreacyjny. Takie podejście do

przeznaczenia nieruchomości było właściwe, gdyż w treści decyzji, na podstawie której doszło do oddania terenu w użytkowanie wieczyste - w jej pkt 6a -zobowiązano użytkownika do utrzymania „lotniska” w należyтым stanie. Dalej Sąd wskazał, że biegła wyjaśniła również kryteria doboru nieruchomości porównawczych spośród nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, położonych w zbliżonej lokalizacji, wskazując, że nie było możliwości posłużenia się innymi z uwagi na brak wystarczającej bazy transakcji dotyczących porównywalnych nieruchomości „lotniskowych”, tak w skali regionu, jak i w skali kraju. W konsekwencji Sąd przyjął wskazaną w opinii biegłej wartość nieruchomości (6 017 350 zł) za miarodajną do ustalenia wysokości opłaty na datę wypowiedzenia opłaty dotychczasowej, a ponieważ nie było sporu co do stawki opłaty w wysokości 1%, wynikającej z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, jako zależna od ceny nieruchomości, co do zasady, po aktualizacji powinna wynosić 60 173,50 zł.

Odnośnie żądania udzielenia bonifikaty w wysokości 99% lub utrzymania bonifikaty w wysokości 90%, Sąd zauważył, że zgodnie z art. 73 ust. 3 u.g.n. bonifikaty może udzielić właściwy organ na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Powód w żaden sposób nie uzasadnił podstawy faktycznej, na której miałyby mu zostać udzielona bonifikata w wysokości 99%, co oznacza, że w tym zakresie jego żądanie nie zostało wykazane.

Sąd dostrzegł jednak, że przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, pozwany udzielił powodowi obniżki w opłacie rocznej w wysokości 90%, co znalazło wyraz w decyzji z 19 czerwca 1976 r. i zawartej w jej wykonaniu umowie. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że obniżka udzielona na podstawie przepisów powołanych w decyzji znaczeniowo odpowiada instytucji bonifikaty w rozumieniu przepisów u.g.n. Żaden z przedstawionych dowodów nie wskazuje, aby umowa między stronami w tym zakresie uległa jakiegokolwiek zmianie, w sposób pozbawiający powoda prawa do bonifikaty w takiej wysokości. Zdaniem Sądu podstaw do takiej zmiany nie dały również przepisy obecnie powołanej ustawy, a to oznacza, że powód zachował do niej prawo.

W konsekwencji wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej, z uwzględnieniem 90% obniżki (bonifikaty), wynosiłaby 6 017,35 zł.

Przy ustalaniu wysokości opłaty w kolejnych latach po wypowiedzeniu (tj. od 2016 r.) Sąd wziął pod uwagę treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części. Te części powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, co oznacza, że dopiero w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W sprawie niniejszej wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, a zatem przy zastosowaniu art. 77 ust. 2a u.g.n., uwzględniając częściowo żądanie powoda należało ustalić, że wysokość opłaty rocznej w kolejnych latach wynosi: za 2016 r. – 0,26 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty – 2 x 0,13 zł, po czym pozostałą kwotę, czyli 6 017,09 zł, należy podzielić na dwie części i doliczyć w kolejnych latach odpowiednio: 3 008,54 zł oraz 3 008,55 zł); za 2017 r. – 3 008,80 zł, (czyli 0,26 zł + 3 008,54 zł) i za 2018 r. – 6 017,35 zł (3 008,80 zł + 3 008,55 zł).

Z tych przyczyn i na podstawie powołanych przepisów oraz w związku z art. 238 k.c., Sąd żądanie powoda uwzględnił w opisanym wyżej zakresie, oddalając powództwo w pozostałej części.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu, że żądanie powoda uwzględniono w 93%. Z tego względu, zgodnie z art. 100 k.p.c., koszty procesu między stronami należało stosunkowo rozdzielić. Ustalając koszty zastępstwa prawnego powoda Sąd wskazał na regulację § 15 ust. 3 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Stawkę minimalną Sąd podwyższył o 50% z uwagi na konieczność prowadzenia rozprawy przy uwzględnieniu nakładu pracy pełnomocnika, który reprezentował powoda również przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III wyroku Sąd wskazał art. 98 k.p.c. i art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Wyjaśnił, że koszty zastępstwa prawnego podwyższył

o 10% z uwagi na konieczność przeprowadzenia rozprawy, przy uwzględnieniu, że Prokuratoria przejęła zastępstwo dopiero na etapie postępowania przed sądem.

O kosztach sądowych (punkt IV) Sąd postanowił na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 oraz art. 94 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana. Wyrok zaskarżyła w punkt I w zakresie, w jakim Sąd ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 13,7508 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), z uwzględnieniem 90 % zniżki wynosi: w roku 2016 - 0,26 zł; w roku 2018 - 3 008,80 zł a poczynając od 1 stycznia 2018 r. - 6 017,35 zł, zamiast prawidłowego ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej poczynając od 1 stycznia 2016 r. jest uzasadniona w kwocie 60 173,50 zł (bez uwzględnienia 90% zniżki) oraz punkt II.

Wyrokowi zarzuciła:

**I) *naruszenie przepisów postępowania:***

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, iż podstawę obowiązywania 90 % zniżki dla ustalenia wysokości opłaty rocznej stanowi postanowienie umowne zawarte w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 21 lipca 1976 r. przed notariuszem A. J.,

2) §15 ust. 3 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i art. 98 § 1, § 3, § 4 k.p.c. poprzez niezasadne podwyższenie o 50 % stawki opłaty za czynności pełnomocnika powoda, pomimo niewystępowania ku temu faktycznego uzasadnienia oraz przyznanie w ten sposób de facto wynagrodzenia za czynności przed SKO, co nie jest objęte art. 98 §1 i 3 k.p.c.,

II) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie:

1) art. 77 ust. 3 w zw. z art. 73 ust. 3 u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z zastosowaniem 90% obniżki wskutek uznania, iż obniżka udzielona na podstawie powołanych w decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r. przepisów odpowiada znaczeniowo instytucji bonifikaty w rozumieniu przepisów obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2) § 1 uchwały nr 205 Rady Ministrów z dnia 27 września 1982 r. w sprawie utraty mocy obowiązującej niektórych uchwał Rady Ministrów i jej organów ogłoszonych w Monitorze Polskim (M.P. nr 24 poz. 209) poprzez jej niezastosowanie i pominięcie, iż powołana w decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r. podstawa prawna tj. uchwała nr 105 Rady Ministrów w sprawie wytycznych dla ustalenia opłat z tytułu korzystania z terenów w miastach i osiedlach (M.P. 1969 r. nr 3 poz. 33; M.P. z 1970 r. nr 20 poz.166) utraciła moc prawną.

Stawiając powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

1) zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest uzasadniona w kwocie 60 173,50 zł, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r.;

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa — Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, za I i II instancję,

alternatywnie wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji i orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

### **Apelacja okazała się niezasadna.**

Zaskarżony wyrok został wydany w oparciu o prawidłowe ustalenia faktyczne, które zasługują na podzielenie. Apelacja tych ustaleń zresztą nie kwestionuje, gdyż mimo zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. neguje w istocie prawną ocenę sprawy tj. istnienie przesłanek do zastosowania, celem ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zniżki w wysokości 90%. Jeśli chodzi o prawną ocenę sprawy przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy, to jest ona prawidłowa, wymaga ona jednak pogłębienia w zakresie dotyczącym spornego zagadnienia.

Spór w postępowaniu apelacyjnym dotyczy kwestii obniżki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Z decyzji dnia 19 czerwca 1976 r. (k. 6) wynika, że oddający nieruchomość w użytkowanie wieczyste Skarb Państwa, ustalając wysokość opłat rocznych udzielił (...) obniżki w wysokości 90%. W punkcie 2 decyzji wskazano, że na opłaty roczne składają się, po zastosowaniu obniżki w wysokości 90%, kwoty 3 469 zł i 4500 zł.

Wysokość tej obniżki została następnie uwzględniona w zawartej w formie aktu notarialnego umowie z dnia 21 sierpnia 1976 r. o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste (k.17 -16). Akt notarialny odwołuje się przy tym wprost do decyzji (...) O. z dnia 19 czerwca 1976 r., a opłatę roczną określa na łączną kwotę 7 969 zł. Kwota ta stanowi sumę kwot wynikających z decyzji obliczonych po zastosowaniu obniżki.

Zatem, wbrew przekonaniu apelacji, nie może wzbudzać wątpliwości, iż obniżka została zastosowana nie tylko w decyzji, lecz także w umowie o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste, co prawidłowo wskazał Sąd Okręgowy i na co słusznie wskazuje się w uzasadnieniu odpowiedzi na apelację. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste rozpatrywać w oderwaniu od decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r., skoro akt notarialny na tę decyzję się powołuje, a wynikająca z niego kwota z tytułu opłaty rocznej współgra z kwotami, na jakie wskazuje decyzja. Takie odczytywanie aktu notarialnego, jakie postuluje apelacja, tj. w całkowitym oderwaniu od decyzji, byłoby sprzeczne z jego brzmieniem, skoro powołuje się on na przedmiotową decyzję. Poza tym, przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Przedmiotowy akt notarialny został natomiast zawarty w sytuacji uprzednio wydanej decyzji administracyjnej. Wskazano w nim, że umowa jest wykonaniem decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r., a w decyzji tej wprost przyznano obniżkę w wysokości 90%. Trudno jest zatem przyjąć, aby zamiar stron przystępujących do aktu, już tej obniżki nie obejmował. Z okoliczności, że nie zawiera on powtórzenia rozwiązania zawartego w decyzji i nie stanowi o zniżce w wysokości 90%, nie da się wywieść, że umowa tej zniżki nie przewiduje. Zniżka ta została bowiem uwzględniona od razu kwotowo w wysokości ustalonej opłaty rocznej. Wszystko to prowadzi do wniosku, że umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste omawianej obniżki udziela, tak samo jak udzieliła jej decyzja.

Rozstrzygnięcia wymagało w tej sprawie to, czy wynikająca ze wskazanych dokumentów obniżka jest skuteczna i czy powinna być w związku z tym uwzględniana w sprawie niniejszej przy ustalaniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Zaistniałe w tej sprawie zagadnienie było już przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego. W tej mierze odwołać się należy przede wszystkim do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 23/04 (OSNC 2005/7-8/120). Zgodnie z nią obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% ustalone w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.), zachowuje skuteczność także pod rządem u.g.n. dopóty, dopóki umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd podstawowe znaczenie przypisał zasadzie pacta sunt servanda. W sprawie, jaka była przedmiotem rozpoznania Sądu Najwyższego, stosunek prawny pomiędzy stronami sporu - właścicielem gruntu oraz użytkownikiem wieczystym - został ukształtowany, w granicach dozwolonych przez ustawę, także postanowieniami zawartej przez nich

umowy. Postanowienie umowy dotyczące bonifikaty mieściło się w granicach przyznanej stronom swobody w kształtowaniu treści stosunku prawnego użytkownika wieczystego. Zmiana treści tego stosunku, polegająca na odebraniu użytkownikowi prawa do bonifikaty, musiałaby więc mieć swoją podstawę bądź w ważnie dokonanej zmianie wiążącej strony umowy, bądź w przepisach prawa. Sąd Najwyższy podkreślił, że żaden przepis u.g.n. nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnie zawartej umowy. Jedynie art. 73 ust. 6 u.g.n. przewiduje, że jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty, podlega ona wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 78-81 u.g.n.. Powołany przepis nie rozróżnia bonifikat udzielonych pod rządem u.g.n. od bonifikat, do których użytkownik wieczysty nabył prawo przed wejściem tej ustawy w życie. Co więcej, jak wynika z art. 221 u.g.n, do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia tej ustawy w życie, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy w zakresie dotyczącym udzielania bonifikat. W obowiązującym stanie prawnym brak więc podstaw dla stwierdzenia, że z mocy prawa, z chwilą wejścia w życie u.g.n. wygasła bonifikata przyznana użytkownikowi wieczystemu na podstawie umowy zawartej przed wejściem tej ustawy w życie. Użytkownik wieczysty, który uzyskał bonifikatę w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przed wejściem w życie u.g.n. ma do niej prawo, jeżeli przysługiwała mu w dniu wejścia w życie tej ustawy.

W rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy sprawie – podobnie jak ma to miejsce w sprawie niniejszej - użytkownik wieczysty nabył to prawo jeszcze pod rządem ustawy o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach. Wobec tego Sąd Najwyższy rozważał, czy nie stracił go po wejściu w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.). Zdaniem Sądu Najwyższego, utrata prawa do bonifikaty mogłaby nastąpić tylko wtedy, gdyby przepisy tej ustawy lub przepisy wykonawcze przewidywały utratę z mocy prawa nabytych przez użytkowników wieczystych bonifikat. Jak wynika z analizy wspomnianych przepisów, brak wśród nich przepisu, który pozbawiałby użytkowników wieczystych przyznanych im bonifikat w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższy podkreślił też, że na tle ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, podobnie zresztą jak i na tle obowiązującej u.g.n., wyraźnie trzeba odróżnić opłatę roczną i jej wypowiedzenie od bonifikaty od takiej opłaty. Wypowiedzenie opłaty rocznej w związku z jej aktualizacją, nie jest tym samym co wypowiedzenie bonifikaty. Także przewidziane w § 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 311 ze zm.) obniżenie opłat za użytkowanie wieczyste dotyczyło opłaty rocznej, a nie bonifikaty od niej. Tym samym nie można uznać, że wraz z końcem przewidzianych w tym przepisie ulg w opłatach rocznych, co nastąpiło w 1995 r., użytkownicy wieczystości utracili prawo do nabytych na podstawie umowy bonifikat.

Powyższe stanowisko Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 2 marca 2005 r., III CK 354/04 (Lex nr 197619) wskazując, że pod rządem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zachowują moc bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udzielone użytkownikowi w umowie, zawartej w formie notarialnej, przed jej wejściem w życie. W wyroku tym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zmiana treści stosunku użytkowania wieczystego musiałaby mieć podstawę w zmianie umowy dokonanej przez strony, do czego nie doszło, bądź też w przepisach prawa. Obecnie obowiązująca ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnej umowy. Podstawy takiej nie stanowi art. 73 ust. 6 tej ustawy, który przewiduje jedynie, że bonifikata podlega wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 78 - 81, jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana celu będącego podstawą jej udzielenia. Art. 73 ust. 6 u.g.n. nie rozróżnia bonifikat udzielonych pod rządem tej ustawy od bonifikat, do których użytkownik nabył prawo przed jej wejściem w życie, a nadto - jak wynika z art. 221 u.g.n. - przepisy tej ustawy stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem jej wejścia w życie. Podstawy do wygaśnięcia prawa do bonifikaty nie stanowiły też przepisy poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ani bowiem ta ustawa, ani wydane na jej podstawie akty wykonawcze, nie przewidywały utraty z mocy prawa nabytych przez użytkowników bonifikat w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego.

Podobnie w wyroku z 16 września 2009 r., I CSK 18/09 (LexPolonica nr 2326983) Sąd Najwyższy stwierdził, że ustalona w umowie pod rządami ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach bonifikata w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zachowuje skuteczność także pod rządami obecnie obowiązującej u.g.n.

Przedstawione stanowisko znalazło także aprobatę w doktrynie. Zgodnie z jej stanowiskiem więcej argumentów przemawia za utrzymaniem w mocy bonifikat udzielonych na gruncie uprzednio obowiązujących przepisów prawa. Kluczowe znaczenie ma tu brak jakiegokolwiek wyraźnej regulacji, która zmierzałaby do ich wyeliminowania. Udzielanie tych bonifikat było praktyką powszechną. Trudno założyć, że ustawodawca milcząco bonifikaty te wyeliminował przez samo wejście w życie nowej regulacji prawnej (a więc bez okresu przejściowego). Milczenie to, w świetle zasady ochrony zaufania obywatela do państwa prowadzi do wniosku, że wolą ustawodawcy było utrzymanie dotychczas udzielonych bonifikat, stosownie do zasady pacta sunt servanda, a jedyną możliwością uzasadniającą ich wyeliminowanie jest zmiana celu użytkowania wieczystego będącego podstawą udzielenia bonifikaty. Nawet jednak w tym ostatnim przypadku ustawodawca przewidział specjalny tryb wypowiedzenia bonifikaty, wykluczając jakikolwiek automatyzm. Trudno założyć, że w pozostałych wypadkach bonifikata ta miałaby być ex lege zlikwidowana w związku z samą zmianą stanu prawnego. Jedyną podstawę dla obrony poglądu odmiennego, mógłby stanowić § 37 uchylonego rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 311 ze zm.), przewidujący wygasające ulgi w opłatach wieczystych. Niepodobna jednak przyjąć, by intencją tego przepisu było wyeliminowanie umownie uzgodnionych bonifikat. Nie bez znaczenia jest również to, że trudno założyć, by aktem podustawowym można było ingerować w treść stosunku prawnego w taki sposób, że jednej ze stron odebrane zostanie uzgodnione w umowie - w oparciu o uprzednio obowiązujące przepisy – uprawnienie (por. Gerard Bieniek, Mirosław Gdesz, Komentarz do art. 73 ust. o gospodarce nieruchomościami, Lex, jak również: Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki, Nieruchomości Problematyka prawna, Warszawa 2013 r., s. 967).

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę podzielił przedstawione stanowisko orzecznictwa i przedstawicieli doktryny. Jest ono bowiem przekonujące, znajduje należyte oparcie we wskazanych regulacjach prawnych, a nadto respektuje takie zasady prawa jak zasada ochrony praw nabytych i zasada pacta sunt servanda. Zastosowana w decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r. zniżka w wysokości 90% i uwzględniona następnie w umowie z dnia 21 sierpnia 1975 r., zachowuje swoją moc i należało ją respektować przy ustalaniu opłaty rocznej w sprawie przedmiotowej - tak jak to uczynił Sąd pierwszej instancji.

Wbrew przy tym przekonaniu apelującego utrata mocy uchwały Rady Ministrów nr 105 z dnia 22 marca 1968 r. w sprawie wytycznych dla ustalenia opłat z tytułu korzystania z terenów w miastach i osiedlach, nie wpłynęła na kwestię zastosowanej w tej sprawie obniżki. Nie można przyjąć, aby uchylenie tej uchwały wpłynęło na zakres umowy stron i skutkowało utratą mocy przewidzianych w niej rozwiązań dotyczących opłaty rocznej. Tego typu automatyzm, polegający na jednostronnym odebraniu stronie powodowej przyznanej jej umownie obniżki nie znajduje należytej podstawy prawnej. Uchwała nr 205 Rady Ministrów z dnia 27 września 1982 r. w sprawie utraty mocy obowiązującej niektórych uchwał Rady Ministrów i jej organów, ogłoszonych w Monitorze Polskim (Monitor Polski nr 24, poz. 209), żadnego tego typu rozwiązania nie zawiera. Przyjęciu tego automatyzmu sprzeciwiają się wyżej wskazane zasady ochrony praw nabytych i pacta sunt servanda.

Ustalona przez Sąd Okręgowy wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, przy uwzględnieniu omówionej obniżki, znajduje swoje oparcie w opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości.

W konsekwencji poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń dotyczących wartości nieruchomości, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem obniżki na poziomie 90%, przy uwzględnieniu regulacji art. 77 ust. 2a u.g.n., należy ocenić jako prawidłową.

Zarzucane w apelacji naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych nie miało miejsca. Nie można dopatrzeć się arbitralności w



decyzji Sądu polegającej na podwyższeniu o 50% stawki minimalnej wynagrodzenia pełnomocnika powoda, skoro znajduje ona swe normatywne oparcie w regulacji § 15 ust. 3 rozporządzenia. W przedmiotowej sprawie zachodziła konieczność przeprowadzenia rozprawy, a nakład pracy pełnomocnika powoda i zaangażowanie było spore. Wbrew przekonaniu apelującego, nie można było pomijać faktu, że ten nakład pracy miał także miejsce w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, skoro postępowanie to warunkowało postępowanie sądowe i pominięcie tego etapu nie było możliwe.

Wobec powyższego apelację oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy uwzględnieniu § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 października 2015 r.

(...)