

Sygn. akt I ACa 666/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Ewa Giezek (spr.)
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SA Maria Sokołowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Naróg - Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2011 r. w Gdańsku na rozprawie  
sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 7 grudnia 2009 r. sygn. akt I C 538/07

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego i apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn.** akt **I ACa** 666/11

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniósł pozew przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta G. o ustalenie że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego w G. przy ulicy (...), działka nr (...). dokonana wypowiedzeniem z dnia 25 października 2006 r. jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Twierdził, iż nie można zgodzić się wysokością nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 278.681.04 zł, płatnej od dnia 1 stycznia 2007 r. ponieważ wartość tej nieruchomości została w operacie szacunkowym znacznie zawyżona. Ponadto zakwestionował legitymację Prezydenta Miasta G. do dokonania tego wypowiedzenia, gdyż właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. W toku procesu

zakwestionował również zmianę stawki procentowej oraz zarzucił, iż pozwany nie wykazał przesłanek aktualizacji opłaty rocznej.

Pozwany Skarb Państwa- Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że zgodnie z ustawą o samorządzie powiatowym organem właściwym do dokonania wypowiedzenia był Prezydent Miasta G., działający w imieniu Skarbu Państwa. Ponadto podniósł, iż na obecnym etapie postępowania na powódzie spoczywa ciężar wykazania kwestionowanych okoliczności, dotyczących wypowiedzenia opłaty rocznej

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 7 grudnia 2009 r. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w G. przy ul (...) I. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 23.458 nr. dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), wynosi od dnia 1 stycznia 2007 r. 200.637 zł. przy przyjęciu wartości nieruchomości równej 6.687.900 zł i wysokości stawki procentowej równej 3%. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.786.73 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego oraz nakazał sciągnąć od pozwanego kwotę 361.54 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 15 grudnia 2000 r. pozwany oddał (...) Klubowi Sportowemu (...) w G. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 6.9731 ha. położoną w G. przy ul

Zawodników, objętą księgą wieczystą KW nr (...). z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowej i wychowawczej niezwiązanej z działalnością zarobkową. Strony ustaliły pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości, przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 99%. na kwotę 4.288.46 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej została określona na 0.3% wartości gruntu.

Następnie w dniu 8 listopada 2005 r. (...) Klub Sportowy (...) w G. sprzedał powodowi prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 2.3458 ha (powstała w wyniku podziału działki nr (...)) oraz stanowiące odrębne nieruchomości budynki położone na tej działce za cenę 6.866.987 zł. W związku z nabyciem tego prawa pozwany pismem z dnia 9 marca 2006 r. poinformował powoda, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 2.885.33 zł. przy przyjęciu wartości nieruchomości równej 961.778 zł i stawki procentowej w wysokości 0.3%.

Według ustaleń Sądu Okręgowego pismem z dnia 25 października 2006 r., pozwany dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu, wskazując, iż nowa opłata roczna od dnia 1 stycznia 2007 r. wyniesie 278.681,04 zł przy przyjęciu wartości nieruchomości równej 9.289.368 zł i stawki procentowej 3%. Ustalona przez Sąd Okręgowy wartość nieruchomości na chwilę wypowiedzenia wynosiła 6.687.900 zł.

W dniu 22 listopada 2006 r. powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, dokonana powyższym wypowiedzeniem, jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, kwestionując legitymację Prezydenta Miasta G. do dokonania tego wypowiedzenia oraz przyjętą wartość nieruchomości jako znacznie zawyżoną. Orzeczeniem z dnia 18 kwietnia 2007 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło w/w wniosek powoda jako nieuzasadniony.

Sąd I instancji ustalił ponadto, iż pismem z dnia 7 sierpnia 2008 r. powód zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o potwierdzenie istniejącego stanu faktycznego i wyrażenia opinii w przedmiocie sposobu korzystania ze spornej nieruchomości, powołując się na zainteresowanie francuskiej spółki, zajmującej się hotelarstwem, nabyciem tego gruntu, które uzależniła od dokonania zmian w umowie użytkowania wieczystego co do sposobu korzystania z nieruchomości Natomiast w dniu 3 grudnia 2008 r. powód złożył do pozwanego wniosek o zmianę treści umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powołując się na tożsamą argumentację jak w piśmie z dnia 7 sierpnia 2008 r. W dniu 16

kwietnia 2009 r. strony zawarły umowę o zmianie treści umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży, na mocy której zmieniły przeznaczenie nieruchomości na prowadzenie działalności usługowej, handlowej, rekreacyjnej, turystycznej, hotelowej i sportowej.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zgromadzonych w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. i aktach, dotyczących przedmiotowej nieruchomości oraz operatu szacunkowego i dokumentów, złożonych przez powoda, które uznał za wiarygodne.

Poza tym Sąd I instancji uwzględnił dowód z opinii biegłej I. O. (1), wskazując, iż rozstrzygnięcie sprawy wymagało sporządzenia opinii z zakresu szacowania wartości nieruchomości, gdyż powód powołał się na zawyżenie wartości spornej nieruchomości w operacie szacunkowym, sporządzonym na zlecenie pozwanego. Sąd Okręgowy uznał opinię biegłej I. O. (1) za wiarygodną, stwierdzając, że zarzuty powoda do tej opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Ostatecznie powód kwestionował opinię wyłącznie w zakresie oceny lokalizacji spornej nieruchomości, dokonanej przez biegłą, ale na rozprawie biegła przekonująco wyjaśniła to zagadnienie.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż powyższy stan faktyczny w zasadzie nie był sporny między stronami, wobec czego należało rozstrzygnąć zagadnienie prawne, tj. ustalić, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, dokonana wypowiedzeniem z dnia 25 października 2006 r. była nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

Sąd I instancji uznał argumentację powoda za uzasadnioną jedynie częściowo. Przede wszystkim Sąd ten nie uwzględnił zarzutu braku legitymacji pozwanego do wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, ponieważ Prezydent Miasta G. na mocy przytoczonych bliżej w pisemnym uzasadnieniu wyroku przepisów wykonywał w imieniu pozwanego Skarbu Państwa co do spornej nieruchomości zadanie z zakresu administracji rządowej. W konsekwencji zarzut braku uprawnień Prezydenta Miasta G. do dokonania aktualizacji opłaty z tytułu: użytkowania wieczystego by i bezpodstawny.

Zważył Sąd Okręgowy, że aktualizacja opłaty rocznej może nastąpić zarówno z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jak i z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdyż pismem z dnia 25 października 2006 r. pozwany dokonał na podstawie art. 78 ust. 1 ugn wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

wskazując, że nowa opłata roczna od dnia 1 stycznia 2007 r. wyniesie 278.681.04 zł przy przyjęciu wartości nieruchomości w kwocie 9.289.368 zł i stawki procentowej 3%.

Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, że nie istniały przesłanki do aktualizacji opłaty, albowiem art. 78 ust. 3 ugn odnosi się jedynie do postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

W oparciu o powyższe rozważania Sąd I instancji uznał, iż powód jedynie częściowo sprostał wymogom dowodowym w przedmiotowej sprawie, a mianowicie przedstawił dowody na poparcie twierdzenia o zawyżeniu wartości spornej nieruchomości w wypowiedzeniu dokonanym przez pozwanego w październiku 2006 r. Z opinii biegłej I. O. (1) wynika bowiem, że wartość tej nieruchomości na dzień 25 października 2006 r. wynosiła 6.687.900 zł. a zatem była niższa od przyjętej przez pozwanego w spornym wypowiedzeniu.

Następnie Sąd ten stwierdził, że powód nie podważył skutecznie przyjętej przez pozwanego w wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej w wysokości 3%. ponieważ nie przedstawił materiału dowodowego, który uzasadniałby przyjęcie, iż nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Z przedłożonych przez niego dokumentów w sposób pośredni wynikało, że dążył on do zmiany umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu potwierdzenia istniejącego stanu faktycznego polegającego na niewykonywaniu swego prawa

zgodnie z pierwotną umową, która obejmowała prowadzenie działalności sportowej i wychowawczej niezwiązanej z działalnością zarobkową.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na mocy art. 6 kc. art. 238 kc oraz art. 71. art. 73. art. 77. art 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261. póź. 2603 ze zm) ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2007 r. wynosi 200.637 zł. przy przyjęciu wartości nieruchomości w kwocie 0.687.900 zł i stawki procentowej w wysokości 3%.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 kpc uznając, że powód wygrał sprawę w połowie, ponieważ uwzględnione zostały jego zarzuty co do wartości nieruchomości, natomiast zarzuty w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej nie znalazły oparcia w zaproponowanym przez niego materiale dowodowym Ponadto na podstawie art. 100 kpc zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego oraz na mocy art. 1 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167. póź. 1398 ze zm.) nakazał ściągnąć od pozwanego kwotę 361.54 z! tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez obie strony.

Powód wniósł apelację, w której zaskarżył ustalenie wysokości opłaty rocznej na kwotę 200.637 zł oraz orzekającej o kosztach procesu (punkty I - III wyroku). A. zarzucił Sądowi I instancji:

1) naruszenie prawa materialnego, tj art 78 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 6 kc przez błędne przyjęcie, że spoczywał na nim ciężar wykazania okoliczności, uzasadniających aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, pomimo że wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości dokonał pozwany.

a ponadto z ostrożności

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną ocenę, iż nie wykazał, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, przy czym to naruszenie pozostaje w związku z naruszeniem prawa materialnego, a mianowicie art. 73 ust. 2 ugn przez jego zastosowanie wskutek pominięcia, iż w tym przepisie nie chodzi tylko o trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, ale o taką trwałą zmianę, która prowadzi do zmiany celu, na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie.

3) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, prowadzącą do przyjęcia, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 6.687.900 zł. a nie 5.806.768.80 zł.

4) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. przez niezastosowanie stawki 1% do części nieruchomości, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i opartej na nim opinii biegłej jest przeznaczona na działalność sportową.

Na tych podstawach powód domaga! się zmiany wyroku w zaskarżonej części przez ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości odpowiada od dnia 1 stycznia 2007 r. kwocie i 7.420.30 zł lub 20.063.70 z! albo 14.232.14 z! i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł zażalenie na zawarte w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia u kosztach procesu i kosztach sądowych, domagając się zmiany tego orzeczenia przez zasądzenie od powoda na jego rzecz łącznie kwoty 7.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazanie ściągnięcia od powoda nieuiszczonych kosztów sądowych lub z ostrożności procesowej przez stosunkowe rozliczenie kosztów procesu między stronami przy

uwzględnieniu tego, że pozwany wygrał sprawę w 72%. Pozwany zarzucał naruszenie art 100 kpc przez jego wadliwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że powód wygrał sprawę w połowie.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2010 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w sprawie I ACa 156/10 oddalił apelację (pkt 1), zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt 2): zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 11 w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 474.56 zł zamiast kwoty 6.786.73 zł (pkt 3a). w punkcie II przez jego t 3b) i w punkcie IV w ten sposób, iż nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Gdańsku tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: od powoda kwotę 260.31 zł. a od pozwanego kwotę 101,23 zł zamiast kwoty 361.54 zł (pkt 3c); oddalił zażalenie w pozostałej części (pkt 4) i zniósł wzajemnie między stronami kosztów postępowania zażaleniowego (pkt 5).

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powoda była bezzasadna. Rozkład ciężaru dowodów przewidziany w art. 78 ust. 3 zd. 2 ugn obowiązuje, zdaniem tego Sądu, tylko w postępowaniu administracyjnym przed samorządowym kolegium odwoławczym i tylko na tym etapie postępowania aktualizacyjnego strona pozwana musi wykazać istnienie przesłanek do aktualizacji opłaty roszczonej. Natomiast już w postępowaniu sądowym kwestie ciężaru dowodów reguluje art. 6 kc, wobec czego to powód musi wykazać okoliczności, z których wywodzi skutki prawne. W ocenie Sądu Apelacyjnego kwestia rozkładu ciężaru dowodów nie miała decydującego znaczenia w razie sporu co do wartości nieruchomości, bowiem ostateczne jego rozstrzygnięcie wymaga skorzystania z opinii biegłego.

Nadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego również na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że korzysta z nieruchomości w dotychczasowy sposób, zgodnie z celem przewidzianym w umowie. Z powyższych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 78 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 2 ugn oraz art. 6 kc w zw z art. 78 ust. 3 ugn i art. 189 kpc przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia, że w postępowaniu sądowym do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty nie obciąża już właściwego organu, lecz użytkownika wieczystego, który powinien wykazać, iż brak podstaw do aktualizacji opłaty; art. 73 ust. 2 ugn przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku pominięcia. Ze zastosowanie tego przepisu uzasadnione jest tylko w sytuacji, gdy dojdzie zarówno do trwałej zmiany sposobu

korzystania z nieruchomości, jak i wynikającej z tego zmiany celu. na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste: art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 i 4a ugn przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia stawki opłaty rocznej w wysokości 3% także do części przedmiotowej nieruchomości, co do której w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono, że jest przeznaczona na działalność sportową, a w umowie użytkowania wieczystego wskazano, iż wykonanie prawa użytkowania wieczystego ma nastąpić w oparciu o zapisy takiego planu.

Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2011 r. Sąd Najwyższy w sprawie IV CSK 427/10 uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację (pkt 1) i orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 2) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, że w postępowaniu sądowym to strona pozwana powinna udowodnić istnienie obu podstaw zmiany wysokości opłaty rocznej wskazanych w ofercie z dnia 25 października 2006 r. a więc zarówno to, że wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła do kwoty wskazanej w tej ofercie, jak i to, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania przez stronę powodową z nieruchomości, powodująca zmianę celu. na który nieruchomość została oddana. Sąd Najwyższy podzielił również zarzut naruszenia art. 73 ust. 2 ugn i wskazał, że przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu. na który nieruchomość została oddana i uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, decydujące znaczenie ma. zachowanie samego użytkownika wieczystego i to w jaki sposób faktycznie wykorzystuje nieruchomość i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi. To jak faktycznie użytkownik wieczysty wykorzystuje nieruchomość oraz czy jest to trwała zmiana sposobu jej wykorzystania, ma decydujące znaczenie dla oceny, czy w wyniku takiej zmiany nastąpiła zmiana określonego w

umowie użytkowania wieczystego celu. na jaki nieruchomości została oddana, przy czym cel ten nie może być sprzeczny z przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem Sądu Najwyższego, dopóki nie zostanie ustalony aktualny cel użytkowania nieruchomości (lub jej części) osiągnięty w wyniku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, dopóty rozważania czy właściciel w propozycji zmiany sławki zaproponował właściwą, w świetle art. 72 ust. 3 ugn stawkę przedmiotową, są bezprzedmiotowe.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> kpc uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i

rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § I i art 398<sup>21</sup> kpc).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda była zasadna, w zakresie w jakim skutkowałą uchyleniem zaskarżonego wyroku w punkcie i (pierwszymi).

W mniejszej sprawie zasadniczy spór między stronami sprowadzał się do tego, na kim spoczywa ciężar udowodnienia przesłanek uzasadniających aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). dokonanej przez pozwanego w oparciu o przepis art. 77 ust. 1 i art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 65! ze zrn.- dalej jako ugn).

Zgodnie z art. 398<sup>20</sup> kpc Sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

W pierwszej kolejności zatem wskazać należy, że w wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 r. w sprawie IV CSK 427/10, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 marca 2010 r.. sygn. akt I ACa 156/10, Sąd Najwyższy przesądził, że w oparciu o przepis art. 78 ust. 3 ugn w postępowaniu sądowym to strona pozwana powinna udowodnić istnienie obu podstaw zmiany wysokości opłaty rocznej wskazanych w ofercie z dnia 25 października 2006 r.. a więc zarówno to, że wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła do kwoty wskazanej w tej ofercie, jak i to, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania przez stronę powodową z nieruchomości, powodująca zmianę celu. na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie.

Na obecnym etapie postępowania, udowodnienie wskazanych przesłanek zmiany wysokości opłaty dotyczy już tylko w zasadzie wykazania drugiej z nich. albowiem wartość nieruchomości została prawidłowo ustalona w oparciu o dowody przeprowadzone w niniejszej sprawie. Dlatego też. na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia art 733 § 1 kpc przez błędną ocenę materiału dowodowego prowadzącą do przyjęcia, że wartość nieruchomości wynosi 6.687 900 zł. a nie 5.806.768.80 z! W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że opinia biegłego sądowego- I. O. (1) zasługiwała w całości na uwzględnienie Powód w apelacji nie przedstawił skutecznych zarzutów ją podważających. Nie ulega wątpliwości, że ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości wymagało posiadania wiadomości specjalnych. Zarzuty dotyczące

oszacowania wartości nieruchomości w kontekście jej położenia powód przedstawiał już w toku postępowania przed Sądem I instancji. Biegła I. O. (1) na rozprawie w dniu 19 stycznia 2009 r. szczegółowo do zarzutów powoda w tym zakresie się odniosła, podtrzymując w ustnej opinii uzupełniającą ocenę lokalizacji przedmiotowej nieruchomości, czego powód już nie kwestionował. Nadto zauważyć trzeba, że strona powodowa również nie zgłosiła zastrzeżeń w trybie art.162 kpc ani nie złożyła wniosku o uzupełnienie opinii lub też sporządzenie opinii przez innego biegłego. Wobec powyższego, zarzuty, nieoparte nadto żadnymi dowodami, w tym zakresie, ocenić należy jako spóźnione i stanowiące jedynie polemikę z prawidłowym ustaleniem dokonanym przez Sąd I instancji. Z. powyższych względów, zarzut nieprawidłowego określenia wartości nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie.

Pozostałe zarzuty apelacji, w świetle wiążącej wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 r., są zasadne.

Wobec brzmienia art. 78 ust. 3 ugn. zgodnie z którym ciężar udowodnienia, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (pозwanym), który zamierza zaktualizować tę opłatę za użytkowanie wieczyste, a także wobec wiążącej wykładni Sądu Najwyższego przedstawionej w powołanym wyroku, trafny jest przede wszystkim najdalej idący zarzut apelacji, dotyczący naruszenia prawa materialnego, tj. art. 78 ust. 3 ugn w zw. z art. 6 kc. Błędnie bowiem Sąd Okręgowy przyjął, że to powód powinien wykazać, że nie zaistniały przesłanki do zmiany wysokości opłaty rocznej od użytkowania wieczystego.

W konsekwencji, wobec wiążącej wykładni Sądu Najwyższego, podzielić należy także zarzut apelacji, że Sąd Okręgowy przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia naruszył również przepis art. 233 kpc w zw. z art. 73 ust. 2 ugn, w zakresie w jakim uznał, że powód nie wykazał, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu użytkowania wieczystego.

Według art. 73 ust. 2 ugn jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

Abstrahując już od tego, że w tym zakresie to na pozwanym spoczywał ciężar dowodu, to przede wszystkim, przedmiotem postępowania dowodowego powinno być to, czy cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste zmienił się po tym jak nabył ją powód, oraz czy cel ten nie jest sprzeczny z przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. To natomiast, czy

powód użytkuje nieruchomość w sposób odmienny od wskazanego w pierwotnej umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz (...) Klubu Sportowego (...) w G., nie ma w tym zakresie znaczenia. Za Sądem Najwyższym powtórzyć trzeba, że istotne jest wykazanie przez pozwanego, że nastąpiła rzeczywista i trwała zmiana sposobu wykonywania użytkowania wieczystego, w wyniku którego nastąpiła również zmiana określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, zaś cel ten jest sprzeczny z przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie i uzasadniająca zmianę staw/ki procentowej opłaty rocznej, decydujące znaczenie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego i to w jaki sposób faktycznie wykorzystuje nieruchomość i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi. W ocenie Sądu Apelacyjnego natomiast, Sąd meriti w ogóle nie prowadził postępowania dowodowego w kierunku ustalenia, czy właśnie taka przedmiotowa zmiana celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, określonego w umowie, rzeczywiście miała miejsce.

W tym miejscu wskazać należy, że jak wynika z oświadczeń stron zawartych w akcie notarialnym umowy sprzedaży z dnia 8 listopada 2005 r. nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego strefą 002-33, tj. usługi, w tym w części wyłącznie usługi sportu i rekreacji i turystyki. Nadto operat szacunkowy z dnia 14 września 2006 r. w opisie nieruchomości nie zawiera żadnych zapisów o zmianie sposobu użytkowania nieruchomości po zawarciu umowy sprzedaży, zaś zgodnie z jego treścią budynki- tj. pawilony handlowe były w trakcie rozbiórki. Sama wycena była dokonywana przy założeniu, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Dokonanie ustaleń we wskazanym zakresie jest niezbędne, albowiem wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonane decyzją z dnia 25 października 2006 r. i ustalenie opłaty na wyższym poziomie nip zostało poprzedzone dokonaniem wcześniejszych ustaleń co do sposobu użytkowania i świadczącymi i zmianie celu, na jaki nieruchomość została oddana do użytkowania. Również w toku postępowania administracyjnego kwestia zmiany sposobu użytkowania nieruchomości nie była przedmiotem badania, pozwany wówczas w ogóle nie formułował

zarzutu trwałości zmiany sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste prowadzącej do zmiany celu, na który ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Wobec powyższych okoliczności, konieczne będzie zbadanie przez Sąd Okręgowy, czy rzeczywiście w niniejszej sprawie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, prowadzącej do zmiany celu na jaki nieruchomości została oddana w wieczyste użytkowanie. Uwzględnić w tym zakresie należy również oświadczenie powoda, że obecnie nabyte działki nieruchomości nie są wykorzystywane w jakimkolwiek celu oraz że są przeznaczone do dalszej odsprzedaży wraz z nowo powstałymi obiektami

Zważyć w tym miejscu należy, iż całość postępowania dowodowego prowadzonego przez Sąd meriti dotyczyła w zasadzie ustalenia wartości nieruchomości. Na tę okoliczność w sprawie przesłuchano świadka- H. Z. oraz dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła I. O. w opinii nie czyniła ustaleń odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości w dacie wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty rocznej, tj. w dniu 25 października 2006 r. Biegła jedynie ustaliła na potrzeby sporządzenia opinii, że nieruchomość jest przeznaczona na funkcję usługi (pod zabudowę usługową) w części i pow. 9.532 m<sup>2</sup>, a o pow. 13.926 m<sup>2</sup> przyjęto przeznaczenie- usługi sportu, turystyki i rekreacji, czyli sposób korzystania zgodny z planem zagospodarowania, a nie rzeczywisty.

Podzielić również należy zarzut apelacji, iż niezasadnie Sąd I instancji przyjął, że z wniosku powoda o zmianę treści umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste na prowadzenie działalności zarobkowej, w szczególności usługowej, handlowej, rekreacyjnej, turystycznej, sportowej i hotelowej, wynikała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Treść wniosku świadczyła raczej o zamiarach przyszłego nabywcy nieruchomości, nie zaś o rzeczywistym sposobie użytkowania nieruchomości przez powoda. W świetle wykładni Sądu Najwyższego, wiążącej w niniejszej sprawie, aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste uzasadnia jedynie faktyczna i trwała zmiana sposobu użytkowania wieczystego. Sam zatem wniosek pozwanego o zmianę treści umowy, czy też treść umowy z dnia 16 kwietnia 2009 r., którą zmieniono umowę użytkowania wieczystego w zakresie przeznaczenia nieruchomości zgodnie z wnioskiem- na działalność usługową, handlową, rekreacyjną, turystyczną, sportową i hotelową, nie oznaczał, że nastąpiła rzeczywista i trwała zmiana sposobu użytkowania wieczystego prowadząca do zmiany celu tegoż użytkowania wieczystego.

Nie dowodził również tego, że powód w sprzeczny niż określony w pierwotnej umowie lub w planie zagospodarowania przestrzennego sposób, użytkuje przedmiotową nieruchomość

Podobnie, w świetle wykładni Sądu Najwyższego, nie miał znaczenia dowód z Krajowego Rejestru Sądowego (k.218), że w zakres działania powodowej spółki nie zaliczało się prowadzenie działalności wychowawczej. Jak już bowiem wyjaśniono, istotne jest czy

działalność, którą powód faktycznie wykonuje jest sprzeczna z celem, dla którego nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste. Podobnie ocenić należało wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika pozwanego w piśmie procesowym z dnia 27 czerwca 2011 r. i podtrzymanych na rozprawie apelacyjnej w dniu 29 czerwca 2011 r. Wskazać bowiem należy, iż nie dotyczyły one tego, jaką w rzeczywistości powód prowadzi działalność gospodarczą na terenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Nadto w świetle art. 381 kpc były one spóźnione, gdyż wbrew stanowisku pozwanego, nie dotyczyły okoliczności podnoszonych przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 r., zaś pozwany nie wykazał, że nie mógł ich powołać na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Reasumując, w świetle wiążącej wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 r. co do rozkładu ciężaru dowodów, konieczne było uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 i przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny wydający niniejsze orzeczenie miał na względzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 19 kwietnia 2007 r. (III CZP 162/06. OSNC 2008/5 poz. 47), zgodnie z którym wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy



(art. 398<sup>20</sup> kpc) może uzasadniać powołanie przez stronę nowych faktów i dowodów. Z pisemnych motywów orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie IV CSK 427/10 wynika konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie ustalenia aktualnego i rzeczywistego celu użytkowania nieruchomości. Dopiero wówczas możliwa będzie subsumcja powołanych w sprawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami według wykładni wskazanej przez Sąd Najwyższy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien ponownie zobowiązać strony, na podstawie art. 207 § 3 kpc do przedstawienia wszelkich twierdzeń i wniosków dowodowych, na okoliczność, że nastąpiła rzeczywista i trwała zmiana sposobu korzystania przez stronę powodową z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, mając na uwadze, że ciężar dowodu spoczywać będzie na pozwanym. Następnie w zależności od ustaleń poczynionych w tym zakresie przez Sąd Okręgowy niezbędna będzie ocena prawidłowości zastosowanej przez pozwanego stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Wobec powyższego, na obecnym etapie postępowania przedwczesne byłoby rozważanie zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 72 ust. 4 pkt 4 ugn poprzez błędne ustalenie wysokości stawki w wysokości 1 % opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste części nieruchomości przeznaczonej na cele sportowe.

Kierując się przedstawionymi motywami. Sąd Apelacyjny w Gdańsku, na podstawie art. 386 § 4 kpc. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (art i 08 § 2 kpc).