

Sygn. akt I ACa 799/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSA Józef Wąsik
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 1041/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 799/17

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w piśmie z dnia 30 sierpnia 2013 r. wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., które zgodnie z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zastępuje pozew, wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...)i nr (...), obręb 1, j. ewidencyjna K., położonych w K. przy ul. (...), dokonana pismem Prezydenta Miasta K. z dnia 6 sierpnia 2013 r., jest nieuzasadniona w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu.

Precyzując stanowisko w toku postępowania podała, że kwestionuje podwyższenie opłaty rocznej ponad kwotę 232.028,31 zł, uznając za zasadną opłatę w wysokości 232.028,31 zł.

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 6 marca 2014 r., znak: (...). (...) (k. 27 – 31) ustalono, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej powyżej nieruchomości, dokonane przez Prezydenta Miasta K. w dniu 6 sierpnia 2013 r., jest nieuzasadnione w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu.

Od powyższego orzeczenia strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. wniosła sprzeciw w piśmie z dnia 27 marca 2014 r. (k. 24), co było równoznaczne z żądaniem skierowania sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny.

Strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 1041/14 Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, iż wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej należnej od strony powodowej (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność pozwanego Skarbu Państwa, położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...) obręb 1, jednostka ewidencyjna K. o łącznej powierzchni 21 641 m.kw. objętej księgą wieczystą Kw nr (...) wynosi: za rok 2014 – 16.879,98 zł, za rok 2015 – 143.049,99 zł, za rok 2016 i nadal – 269.220 zł (pkt I) oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), zasądził od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz strony powodowej (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwotę 15.815,35 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3) i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od strony powodowej (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwotę 144,41 zł i od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 887,10 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na wynagrodzenie biegłego (pkt 4).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1993 r., znak: (...). (...), stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez (...) – Zakład (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania oraz prawa własności znajdujących się na tym gruncie budynków.

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosząca 8.439,99 zł była ustalona w oparciu o oświadczenie Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 9 lipca 1991 r., znak: (...) i stanowiła 3% ceny gruntu. Pismem z dnia 6 sierpnia 2013 r., znak: (...). (...).(...), Prezydent Miasta K. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa złożonej z działek ewidencyjnych nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), wynoszącej 8.439,99 zł i zaproponował nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości gruntu wynoszącą 444.949,77 zł. Podstawę do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła zaktualizowana wartość nieruchomości gruntowej ustalona na kwotę 14.831.659 zł w oparciu o operat szacunkowy z dnia 25 czerwca 2013 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. R.. Ww. pismo zostało doręczone stronie powodowej w dniu 12 sierpnia 2013 r. Strona powodowa w ustawowym terminie skierowała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej powyżej nieruchomości jest nieuzasadniona w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 6 marca 2014 r., znak: SKO. (...), ustaliło, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, dokonane przez Prezydenta Miasta K. w dniu 6 sierpnia 2013 r., jest nieuzasadnione w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Od powyższego orzeczenia strona pozwana wniosła sprzeciw w piśmie z dnia 27 marca 2014 r. z zachowaniem ustawowego terminu co otwarło etap postępowania sądowego.

Nadto na podstawie uzupełniających opinii biegłego rzeczoznawcy P. T. Sąd Okręgowy ustalił, że :

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), położonej w K. w obrębie 1 jednostki ewidencyjnej K., przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni 3.599 m2 i nr(...) o

powierzchni 18.042 m², określona na dzień 6 sierpnia 2013 r., wynosi 8.974.000 zł. Kompleks złożony z działek nr (...) stanowi teren zabudowany budynkami biurowymi, garażami i warsztatami, zagospodarowany dojazdami, parkingami i zielenią. Nieruchomość posiada pełny dostęp do infrastruktury technicznej oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W dniu aktualizacji opłaty rocznej przedmiotowa nieruchomość nie była objęta żadnym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium (...), uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 roku, zmienionego uchwałą (...) Rady Miasta K. z dnia 3 marca 2010 roku, działki usytuowane były na terenie oznaczonym symbolem (...) – tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności.

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, że powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że w jego ocenie opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ma charakter niepodzielny. Odwołując się do treści art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) uznał, że z norm tych wynika, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter niepodzielny (jest uiszczana za cały rok z góry). Wyjątek od tej zasady przewiduje art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dodany nowelizacją z dnia 24 sierpnia 2007 r. z mocą obowiązującą od dnia 22 października 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), zgodnie z którym w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. W przytoczonym powyżej przepisie ustawodawca przewidział możliwość proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Brak jest odpowiedniej regulacji dotyczącej proporcjonalnego podziału opłaty rocznej w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego. Nie ma więc możliwości proporcjonalnego podziału opłaty rocznej między zbywcę i nabywcę, stosownie do faktycznego okresu korzystania przez każdą ze stron z nieruchomości w danym roku. Ewentualne rozliczenia z tego tytułu powinny być dokonywane pomiędzy stronami umowy dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego (por. wyroki Sądu Okręgowego w K. Wydział II Cywilny – Odwoławczy z dnia 13.03.2014 roku, II Ca 2298/13 i z dnia 06.05.2015 roku, II Ca 170/15). Nie zachodzi więc pomiędzy stroną powodową a nowymi nabywcami użytkowania wieczystego działki nr (...) zachodzi współczesność konieczne jednolite. Nowi nabywcy użytkowania wieczystego działki nr (...) J. M. i M. M. nie wstąpili do sprawy jako powodowie ani jako interwenienci uboczni po stronie powoda.

Sąd pierwszej instancji przytoczył zasady aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wyceny wynikające z art. 77 ust. 1-3, art. 78 ust. 1 i 2, art. 79 ust. 3 i 80 ust. 1 – ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj Dz. U. 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm. dalej u.g.n.), w zw. z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) i wskazał, że w konsekwencji ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), położonej w K. w obrębie 1 jednostki ewidencyjnej K., przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni 3.599 m² i nr (...) o powierzchni 18.042 m², ustalonej na kwotę 8.974.000 zł wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki wynosi 269.220 zł. Zgodnie jednak z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W tym przypadku dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosiła 8.439,99 zł. Zaktualizowana opłata wynosi 269.220 zł, a zatem przewyższa ona co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, co oznacza, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie powołany wyżej przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata za 2014 r. wynosi 16.879,98 zł (tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty). Opłata za 2015 r., tj. drugi rok od dokonanej aktualizacji, wynosi 143.049,99 zł – co stanowi sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty (tj. kwoty 16.879,98 zł) i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty

(tj. kwoty 126.170,01 zł). Począwszy od 2016 r., tj. od trzeciego roku od dokonanej aktualizacji opłata jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji i wynosi 269.220 zł – co stanowi sumę opłaty ustalonej w drugim roku (tj. kwoty 143.049,99 zł) i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tj. kwoty 126.170,01 zł).

Z powyższych przyczyn, Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku, zaś dalej idące powództwo Sąd oddalił, o czym orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku. Jako podstawe rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok :

1) w pkt 1 co do ustalenia wysokości opłaty rocznej :

Za rok 2015r. w zakresie w jakim opłata roczna przekracza kwotę 105160,45zł, za rok 2016r. w zakresie w jakim opłata przekracza kwotę 208664,43zł i za rok 2017r. w zakresie w jakim opłata przekracza kwotę 193440,91zł,

2) w pkt 2 w zakresie oddalenia powództwa co do pozostałych roszczeń ,

3) w pkt 3 w zakresie kosztów należnych w przypadku wygrania powództwa w całości,

4) w pkt 4 w zakresie w jakim wyrok nakłada na powoda obowiązek zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kwoty 144,41zł .

Strona powodowa zarzuciła :

1. naruszenie przepisów postępowania a to art. 233 §1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 278 §1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z uzupełniającej opinii Bieglego Rzecznawcy pomimo uwag zgłoszonych do opinii Bieglego za pismem z dnia 3 czerwca 2016 wraz z wnioskiem o uwzględnienie uwag w wycenie oraz pomimo złożenia stosownego zastrzeżenia do protokołu na rozprawie w dniu 29 grudnia 2016r.,

2. naruszenie przepisów postępowania a to art. 233 §1 k.p.c., art. 228 §1 k.p.c. i art. 230 k.p.c. poprzez pominięcie w ustaleniach stanu faktycznego faktu zbycia prawa użytkowania wieczystego dz. (...)w dniu 24 maja 2016 na rzecz J. i M. M. i wpisu tego prawa do księgi wieczystej nr (...) ze skutkiem od dnia złożenia wniosku (25 maja 2016). co stanowiło okoliczność znaną Sądowi i bezsporną między stronami (z uwagi na jawność ksiąg wieczystych był to także fakt notoryjny),

3. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 77 ust. 3 w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 i art 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust 1 i §28 ust. 1 w związku z ust. 4 i § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ustalenie wysokości zaktualizowanej opłaty w wysokości 143.049,99 zł za rok 2015 269220 zł za rok 2016 i następne, tj. wyższej niż wartość rynkowa nieruchomości będących przedmiotem postępowania, pomimo uzależnienia w powołanych przepisach wysokości opłaty od wartości nieruchomości, oszacowanej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi, tj. przy pomocy danych na temat nieruchomości podobnych i według stanu na dzień dokonywania aktualizacji opłaty,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 238 k.c. poprzez ustalenie wysokości zaktualizowanej opłaty jako należnej wyłącznie od (...) Spółki (...) sp. z .o. z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) za cały rok 2016, bez ograniczenia do okresu od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 25 maja 2016 r. (tj. okresu 144 dni), w którym to okresie Powód był użytkownikiem wieczystym tej działki, zbytej następnie w dniu 24 maja 2016 r. co zostało ujawnione w Dziale I i II dotychczasowej księgi wieczystej (...) oraz nowo założonej księgi wieczystej nr (...) wpisem wzmianki (...) 00 z dnia 25 maja 2016 r., pomimo tego, że prawidłowa interpretacja powołanych przepisów skutkuje wnioskiem o konieczności uwzględnienia w orzeczeniu ustalającym wysokość zaktualizowanych opłat ich wysokości oraz dodatkowo wysokości opłaty należnej od każdego z użytkowników wieczystych, posiadających ten status w każdym roku, którego orzeczenie dotyczy,

5. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 238 k.c. poprzez ustalenie wysokości zaktualizowanej opłaty jako należnej od (...) sp. z o.o. z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) za cały rok 2017 i następnego pomimo faktu, że Powód nie jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości od dnia 25 maja 2016 r., kiedy to nastąpiło zbycie prawa użytkowania wieczystego tej działki na rzecz Pani J. M., co było faktem bezspornym w toku postępowania i czego potwierdzeniem jest treść księgi wieczystej nr (...) oraz nowo założonej księgi wieczystej nr (...), pomimo tego, że prawidłowa interpretacja powołanych przepisów skutkuje wnioskiem o konieczności uwzględnienia w orzeczeniu ustalającym wysokość zaktualizowanych opłat faktu nieposiadania przez Powoda statusu użytkownika wieczystego dz. 85/6 w 2017 roku,

6. naruszenie przepisów postępowania a to art. 98§1 k.p.c. i zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu przy założeniu przegrania przez Powoda postępowania w 14% oraz nakazanie ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa poniesionych przez Skarb państwa kosztów opinii Biegłego przy założeniu przegrania przez powoda postępowania w 14 % pomimo istnienia podstaw do uwzględnienia powództwa w całości i podstaw zasądzenia zwrotu kosztów postępowania w całości.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 poprzez ustalenie wysokości zaktualizowanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dz.(...) obr. 1 obr. 1 j. ewidencyjna K. na kwotę:

a. 16879, 98 zł za rok 2014 (2 x 8439, 99 zł)

b. 105160, 45 zł, tj. $(193\ 440,91 \sim 2 \times 8\ 439,99)/2 + 2 \times 8439,99$ zł za rok 2015

c) 232. 028, 31 zł za rok 2016, z czego kwota 208. 664 ,43 zł, tj 193 440, 91 zł + (...) jako należna od Powoda (...) Spółki (...) sp.z o. o w W. z tytułu użytkowania wieczystego dz.(...)za rok 2016 ,

d) 23202331 zł za rok 2017 i następnego, z czego kwota 193 440,91 zł jako należna od Powoda (...) Spółki (...) sp, z o.o. w W. z tytułu użytkowania wieczystego dz.(...)za rok 2017 i następnego,

zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 poprzez zasądzenie na rzecz Powoda kwoty 17864 zł (tj, 10647 zł + 7217 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu

3 zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 3 poprzez zobowiązanie strony pozwanej do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 887,10 + 144,41 zł = 1031,51 zł tytułem niepokrytych kosztów opinii (...),

4. zasądzenie na rzecz Powoda kosztów postępowania przed Sądem apelacyjnym, w tym opłat od pozwu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Powód zarzucił, że jego zdaniem:

1. prawidłowa wysokość opłaty zaktualizowanej dla działek (...) łącznie wynosi 232.028,31 zł -zgodnie z pismem z dnia 24.07.2014 r., przy wartości 1 m2 obydwu nieruchomości na kwotę 357,39 zł i stawce opłaty 3%, .

2. opłata za użytkowanie wieczyste dz. (...) za rok 2015 i następnego winna wynosić 193 440,91 zł (tj. 3% x 357,39 zł/m² x 18042 m²)

3. opłata za użytkowanie dz. (...) za rok 2016 i następnego winna wynosić 38 587,40 zł(tj. 3% x 357,39 zł/m² x 3599 m²) przy czym na powódzie ciąży opłata za rok 2016 w wysokości 38 587,40 zł x 144/365 : 15 223,52 zł, co powód uwzględnił we wniosku o zmianę zaskarżonego wyroku, przy braku obciążenia Powoda opłatą za użytkowanie wieczyste tej działki za rok 2017 i następnego. Strona powodowa zarzuciła, że Sąd nie przesłał biegłemu zarzutów zawartych w piśmie z dnia 3 czerwca 2016r co spowodowało brak opinii uzupełniającej . Opinia przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia była oparta także na porównaniu do transakcji po dacie aktualizacji a więc ceny po połowie 2013 r nie powinny zostać uwzględnione. Dodatkowo nieruchomości przyjęte do porównania nie były podobne a ponadto biegły wskazywała wartość nieruchomości przy ul (...) po korekcie na kwotę 431,71, podczas gdy w opinii uzupełniającej na kwotę

433,37zł . Strona powodowa ponadto powołała się na podzielność opłaty a także zarzuciła , że nie może jej obciążać opłata za 2017r.

Strona pozwana zastępowania przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Nie jest zasadny zarzut kwestionujący sposób wyceny. Strona powodowa bowiem zarzuty opierała na podnoszonej także w apelacji okoliczności , że ceny transakcyjne w pierwszej części tabeli były niższe i nie powinny zostać uwzględnione transakcje po 31 sierpnia 2013r. Strona powodowa jednak pomija, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacja zaś odnosi skutek począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Tym samym wbrew zarzutom apelacji transakcje z drugiej połowy 2013r mogły być przedmiotem porównania dla określenie czy doszło do wzrostu cen w obrocie. Bez znaczenia więc dla podnoszonych zarzutów zawyżenia wartości nieruchomości jest oparcie wyliczenia m.in. także na transakcji z 29 kwietnia 2015r. dotyczącej jednej z innych podobnych nieruchomości albowiem średnia cena m2 wynikająca z transakcji dokonanych pomiędzy marcem 2014r. a kwietniem 2015r. tj 538,57zł/m2 była niższa od średniej ceny m2 wynikającej z transakcji dokonanych w 2013r. tj. 568,93zł. Słusznie biegły wskazywał, że w związku z brakiem istotnych wahań cen nie istniała potrzeba dokonania korekty na datę wyceny. Ostatecznie przyjęta cena 1 m2 dla wyliczenia wartości nieruchomości przy ul. (...) tj 414,66zł jest wyższa jedynie od przyjętej w transakcji dotyczącej nieruchomości przy ul. (...). Nieruchomość przy ul. (...) to nieruchomość peryferyjna o bardzo małej atrakcyjności, natomiast przedmiotowa nieruchomość znajduje się w bliskim sąsiedztwie Centrum (...) Handlowego, ma pełny dostęp do infrastruktury technicznej i jest położona na terenie zurbanizowanym. Jakkolwiek obie szacowane działki znajdują w pewnej odległości od centrum to jednak w odniesieniu do gruntów przy ul (...) nie są to peryferia i dodatkowo nieruchomość znajduje się przy ulicy stanowiącej jedną z głównych dróg wlotowych do miasta. Niższa wartość przyjęta w opinii w opinii rzeczoznawcy J. W. wydanej na etapie postępowania administracyjnego wynikała z faktu, że ceny transakcyjne przyjęte wówczas do porównania dotyczyły 2011 i 2012r. co zaniżyło szacunek dokonywany zresztą przez tego rzeczoznawcę na 31 grudnia 2013r. Zarzuty do opinii biegłego T. nie powołują się zaś na żadne konkretne transakcje dotyczące nieruchomości podobnych pochodzących z 2013r. Podnoszona w zarzutach (k-231) okoliczność sposobu zabudowy nieruchomości sąsiedniej zabudowanej budynkiem produkcyjno warsztatowym jest obojętna dla wyceny, decydujące jest bowiem przeznaczenie przedmiotowego gruntu wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 154 ust. 2 u.g.n.). Działki , których dotyczy szacunek znajdują się w przeważającej części na terenach pod zabudowę mieszkaniową. Cel użytkowania wieczystego wynikający z decyzji z dnia 22 grudnia 1993r. (k49) nie wyklucza wykorzystania pod budynki mieszkalne czy zaplecze usługowe co nie pozwala na przyjęcie słabej atrakcyjności inwestycyjnej gruntu.

Opinia biegłego słusznie została uznana przez Sąd Okręgowy za przekonującą. Biegły rzeczoznawca P. T. dokonał korekt, a wskazywana w zarzutach różnica pomiędzy skorygowaną ceną nieruchomości B (tj przy ul. (...)) na kwotę 433,37zł (k-222)względem nieruchomości C (tj przy ul (...)) po korekcie k-189/2 na kwotę 431,71zł wynikała z innego zakresu kwotowego cech. Wyliczenie dokonane w opinii uzupełniającej dotyczyło bowiem D. C wyliczonej na kwotę 504,95zł (k222). Suma zaś pozycji 1-8 z zakresu kwotowego cech na k 188/2 wskazuje , że delta C musiała wynosić 513,29zł co należy odnosić do delty C wskazanej (na k-147) . Inne też były pozostałe dwie nieruchomości podobne co musiało wpływać na stopień różnic a w konsekwencji na wynik wyliczenia skorygowanej wartości ceny 1 m2 nieruchomości przy ul. (...). Dokonanie więc powtórnej analizy opinii nie było konieczne. Okoliczność , że strona powodowa nie zgadza się z treścią opinii nie jest podstawą do zlecenia kolejnej opinii (por. wyroki SN z 18 lutego 1974 r., sygn. II CR 5/74, publ. Biuletyn SN z 1974 nr 4 s. 64 i z 18 października 2001 r., sygn. IV CKN 478/00 / nie publ.).

Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela stanowisko strony powodowej , że wynikający z art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Należy jednak wskazać,

że niniejszy proces dotyczy oceny skuteczności wypowiedzenia a nie obowiązku zapłaty. Niewątpliwie wypowiedzenie dotyczyło gruntu znajdującego się w całości w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Wypowiedzenie okazało się częściowo niezasadne skoro wycena stanowiąca podstawę wypowiedzenia określała wartość na kwotę 14831659zł a w sprawie ustalono, że wartość ta wynosi 8974000zł. Wymagało to ukształtowania właściwej opłaty rocznej. Zgodnie z art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 u.g.n. ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Z uwagi na cel tego postępowania przekonujące jest stanowisko wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej powinno się określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r. V CSK 5/13 LEX nr 1415130). 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 drugim roku została więc właściwie określona przez Sąd pierwszej instancji na kwotę 143049,99 zł $[(...)- 16879,98zł]/2 + 16879,98zł$. Prawidło też ustalono wysokość opłaty rocznej w trzecim roku od aktualizacji. Opłata jest więc równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji a więc 269220zł.

Oczywiste jest, że wyrok odnosił się do żądania pozwu (pisma w którym strona powodowa nie zgodziła się z wysokością wypowiedzenia) i stosownie do tego żądania Sąd ukształtował nową wysokość całej opłaty rocznej w kolejnych latach 2014, 2015 i 2016r. z tytułu użytkowania wieczystego całego gruntu składającego się z działki nr (...) stanowiących jedną nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003 r., Nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 24 i Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2015 r. III CSK 79/14LEX nr 1653753). Z powyższych przyczyn żądanie nie mogło odnosić się do konieczności ukształtowania opłaty za 2017r. a użycie w wyroku zwrotu nadal stanowiło jedynie nieistotną niedokładność. Zbycie nieruchomości lub jej części w toku procesu dotyczącego aktualizacji nie rzutuje na przebieg czynności związanych z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej co wynika z art. 192 pkt 3 k.p.c. Ponadto według twierdzeń powoda (k230) wniosek o wpis nabywcy części nieruchomości tj działki (...) został złożony kiedy już istniał obowiązek uiszczenia z góry całej opłaty rocznej za 2016r. (art. 71 ust. 4 u.g.n.). Zbycie działki (...) w 2016r. nie uchyliło więc potrzeby ukształtowania należnej z góry za cały ten rok opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki (...) i działki (...). Wymagalność i zakres tego obowiązku może być oceniany w sprawie o zapłatę i nie musi on odpowiadać ustalonej (ukształtowanej) opłacie, szczególnie z uwagi na obowiązek uiszczenia przez czas trwania postępowania opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości. Określenie wysokości opłaty odrywa się więc od wysokości obowiązku zapłaty na skutek orzeczenia.

Niezależnie od tego nie prowadzono dowodu na okoliczność prawomocności wpisu użytkowania wieczystego a tylko wpis prawomocny rodzi skutki nabycia prawa od chwili złożenia wniosku. Wynik postępowania może mieć pewne znaczenie dla nabywcy w aspekcie skutków uznania, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było uzasadnione w innej wysokości, skoro moment w którym nabywca stał się użytkownikiem wieczystym będzie decydujący dla powstania zobowiązania do ponoszenia opłaty rocznej za część nieruchomości, której wysokość została już ustalona. Ocena skutków rozszerzonej prawomocności materialnej nie ma jednak znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia skoro nie jest to sprawa o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ani też przedmiot postępowania nie dotyczy rozliczeń między użytkownikami wieczystymi. Zauważyć też trzeba, że zbycie użytkowania wieczystego działki (...) w 2016 roku i jej wydzielenie powoduje założenie nowej księgi wieczystej a więc oznacza podział nieruchomości w czasie kiedy istniał już obowiązek uiszczenia opłaty za 2016r., który obciąża powoda z góry za cały rok, Istniała więc podstawa do określenia całej opłaty rocznej za 2016r. w odniesieniu do całej nieruchomości istniejącej w kształcie sprzed podziału. Na marginesie można tylko zauważyć, że nabywca wstępując w prawa i obowiązki zbywcy jest związany co do zasady skutkami wcześniejszego wypowiedzenia wysokości opłaty, co jednak nie uchyła możliwości realizowania uprawnień do żądania dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie np. na skutek podziału a właściwy organ nie podjął aktualizacji tej opłaty.

Apelacja jest jednak bezzasadna. Brak podstaw do uwzględnienia środka odwoławczego co do istoty czyni także niezasadnym żądanie zmiany akcesoryjnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu tym bardziej, że środek odwoławczy nie zawiera żadnych zarzutów w tej części. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach za postępowanie apelacyjne orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. art. 99 k.p.c. przy zastosowaniu §2pkt 6 i §10 ust.1 pkt 2 oraz § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 z późn. zm.).

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik