

Sygn. akt I ACa 560/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Robert Jurga
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. (...) z siedzibą w K.

przeciwko Gminie Miejskiej (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1083/16

1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu treści usuwając jednocześnie oczywistą omyłkę w nieprawidłowym oznaczeniu działki nr (...) na prawidłowe nr (...)

„ I. ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki o nr (...) położonych przy ul. (...) w K., obręb (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K., Wydział Ksiąg Wieczystych w K.:

a. za 2016r. w kwocie 136.321,14 zł (sto trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwadzieścia jeden 14/100 złotych);

b. za 2017r. w kwocie 169.810,57 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dziesięć 57/100 złotych)

c. za 2018 r. i kolejne w kwocie 203.300 zł (dwieście trzy tysiące trzysta złotych);

II. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. (...) z siedzibą w K. kwotę 22.875 zł (dwadzieścia dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”

2. oddala apelacje obu stron w pozostałej części;

3. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. (...) z siedzibą w K. kwotę 33.454 zł (trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga

Sygn. akt I ACa 560/19

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Krakowie zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2018 r., sygn. akt I C 1083/16:

I. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki o nr (...) położonych przy ul. (...) w K., obręb (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K. Wydział Ksiąg Wieczystych w K.:

a) za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 stycznia 2016r. w wysokości 609 900 zł, stanowiącej 3% wartości nieruchomości;

b) za okres od stycznia 2017r. w wysokości 203 300 zł;

c) zasądził od strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. (...) z siedzibą w K. kwotę 57 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako okoliczności niesporne Sąd Okręgowy przyjął, że przedmiotowa nieruchomość położona K. przy ul. (...) w skład której wchodzi działki o numerach (...), obręb (...)objętą księgą wieczystą nr (...), objęta jest umową użytkowania wieczystego, a wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego do 2015 r. wynosiła kwotę 68 160,67 zł. Pismem z dnia 13.11.2015 r. pozwany wypowiedział powodowi wysokość opłaty rocznej proponując nową wysokość, która począwszy od dnia 1.01.2016 r. miała wynosić 983 319,64 zł jako 3% wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę pozwanej na kwotę 32.777.321 zł. Na skutek odwołania się powoda od wypowiedzenia, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 5.05.2016 r. stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona. Kolejno, na skutek sprzeciwu pozwanej od orzeczenia Kolegium sprawa została przekazana Sądowi I instancji do rozpoznania stosownie do art. 80 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku postępowania sądowego biegły sądowy rzeczoznawca oszacował wartość nieruchomości na kwotę 20.330.000 zł. Stosownie zatem do oszacowanej sądownie wartości nieruchomości opłata roczna przy zastosowaniu 3% - wej stawki wyniosła na dzień aktualizacji, a więc na dzień 1.01 .2016 r. w wysokości 609 900 zł.

Umową z dnia 4 lipca 2016 r., Rep. (...) zmieniającą umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, poddanie się egzekucji oraz ustanowienia hipotek i strony postanowiły zmienić treść użytkowana wieczystego nieruchomości w zakresie działki nr (...), w ten sposób, że dotychczasowy cel – cel prowadzenia działalności statutowej Spółdzielni (...) w K. zmieniono na cel mieszkaniowy wraz z usługami. W związku z ustaleniem jako cel podstawowy prawa użytkowania wieczystego w/w działki jako cel mieszkaniowy wraz z usługami, strony postanowiły, że począwszy od roku następnego po dniu zawarcia umowy zmieniającej treść prawa użytkowania wieczystego przyjęta stawka opłaty rocznej będzie wynosić 1%.

W toku postępowania na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd Okręgowy ustalił że według stanu z dnia 31 grudnia 2015 r. i cen z tej samej daty łączna wartość rynkowa

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał m.in. następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U.2018.121 j.t dalej jako „u.g.n.”), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wobec powyższego, Sąd, rozpoznając pozew o ustalenie, powinien ustalić, jaka była faktyczna wartość nieruchomości w dniu dokonania wypowiedzenia i na tej podstawie zweryfikować zasadność opłaty rocznej w wysokości zaoferowanej przez właściciela użytkownikowi wieczystemu w wypowiedzeniu.

Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej, konieczne jest określenie jej aktualnej wartości i porównanie z wartością przyjętą – zgodnie z treścią art. 72 ustawy – za podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Wobec zakwestionowania przez stronę powodową operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę do wyliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. K. dla określenia wartości rynkowej nieruchomości. Treść tej opinii stała się podstawą do stwierdzenia, iż w niniejszym stanie faktycznym doszło do zmiany wartości nieruchomości gruntowych, będących własnością Gminy Miejskiej (...).

Wartość nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...) położonych przy ulicy (...) w K., obręb (...), przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty, wyniosła 20.330.000,00 zł.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy, wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny , w przypadku pozostałych nieruchomości gruntowych (nieobjętych art. 72 ust. 3 pkt 1 – 4a) 3% ceny.

Prezydent Miasta K. na dzień dokonania wypowiedzenia (13 listopada 2015 r.) prawidłowo zastosował do obliczenia stosownej opłaty stawkę 3% wartości gruntu. Do zmiany przeznaczenia nieruchomości doszło później na podstawie umowy z dnia 4 lipca 2016 r., Rep. (...), w ten sposób, iż cel dotychczasowy (prowadzenie działalności statutowej Spółdzielni (...) w K.) zmieniono na cel mieszkaniowy wraz z usługami. W związku z ustaleniem jako cel podstawowy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jako cel mieszkaniowy wraz z usługami, prawidłową do obliczenia wysokości należnej z tytułu użytkowania wieczystego opłaty począwszy od roku 2017 r. jest stawka 1%.

Mając to na uwadze, Sąd ustalił, iż zasadną jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za okres od 1 stycznia 2016 do 31 stycznia 2016 r. do wysokości kwoty 609.900 zł, tj. stanowiącej 3% wartości nieruchomości i za okres od 2017 r. w wysokości 203.300 zł, w pozostałej części zaś powództwo oddalono. W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego z 7 lutego 2014 roku, III CZP 111/13). Powyższe skutkowało ukształtowaniem orzeczenia jak w punkcie pierwszym i drugim wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł, za podstawę przyjmując treść art. 100 zdanie drugie k.p.c.

Od niniejszego orzeczenia apelacje wniosły obie strony.

Strona pozwana apelacją zaskarżyła niniejszy wyrok w części tj.:

- punkt I a w zakresie oznaczenia strony pozwanej jako Skarbu Państwa oraz w części dotyczącej daty końcowej obowiązywania opłaty rocznej, tj. do dnia 31.01.2016 r. oraz w części określającej 3% wartości nieruchomości;

- punkt I b wyroku w całości

- punkt II wyroku w całości

zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na niezgodności ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany W sprawie skutkiem czego Sąd I instancji ustalił dwie opłaty co do tej samej nieruchomości, obowiązujące w dwóch różnych okresach, przy czym opłata w 2016 r. została ustalona na okres jednego miesiąca, podczas gdy pozwany dokonał wypowiedzenia opłaty rocznej ze skutkiem na dzień 1.01.2016 r.,

2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na niezgodności ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie skutkiem czego Sąd I instancji ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w 2017 r. w wysokości 203 300 zł, podczas gdy nie było przeprowadzone postępowanie aktualizacyjne opłaty w 2017 r. a opłata została ustalona dowolnie albowiem nie wynikała z żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu, w szczególności nie wynikała z opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości,

3. naruszenie prawa procesowego tj. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyjście przez Sąd poza podstawę faktyczną powództwa i wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, co doprowadziło do ustalenia opłaty rocznej w 2017 r., nie objętej żądaniem pozwu,

4. naruszenie prawa materialnego tj. art. 78, 79 i 80 u.g.n. i ustalenie opłaty rocznej W 2017 r. mimo, że nie została przeprowadzona procedura aktualizacji opłaty rocznej w 2017 r.,

5. naruszenie prawa procesowego tj. art. 100 k.p.c. poprzez obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania, podczas gdy to pozwany wygrał proces i tym samym powód winien ponieść koszty procesu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części, poprzez nadanie następującego brzmienia:

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miejskiej (...) oznaczonej jako działki o nr (...) położonych przy ul. (...) W K., obręb (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K., Wydział Ksiąg Wieczystych W K. od stycznia 2016 r. wynosi 609 900 zł ,

II. zasądza od powoda (...) sp z o.o. (...) sp komandytowo-akcyjna z siedzibą W K. na rzecz strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) kwotę 11 550 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Strona powodowa zaskarżyła niniejszy wyrok w części tj. w zakresie punktów:

- I a ponad kwotę 136 321,14 zł, a więc w zakresie kwoty 473 578,86 zł (co do roku 2016);

- I b wyłącznie w odniesieniu do 2017 roku ponad kwotę 169.810,57 zł, a więc w zakresie

kwoty 33 489,43 zł,

zarzucając

naruszenie art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie określonych w tym przepisie zasad dokonywania aktualizacji opłaty rocznej, podczas gdy mają one zastosowanie również w odniesieniu do aktualizacji dokonywanej wyrokiem Sądu.

Wskazując na powyższy zarzut wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia kwoty:

1. za 2016 rok - 136.321,14 zł;
2. za 2017 rok - 169.810,57 zł;
3. za 2018 rok i kolejne - 203.300 zł;

Ponadto obie strony wniosły oddalenie apelacji strony przeciwnej oraz o zasądzeni od przeciwnika procesowego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że w ocenie Sąd Apelacyjny spór w istocie sprowadza się do wykładni prawnej przepisów dotyczących trybu postępowania związanego z zasadami dokonywania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Tak więc dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy decydujące znaczenie ma ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Przed dokonaniem oceny zarzutów materialnoprawnych w szczególności apelacji pozwanego wypada przypomnieć, że stosownie do art. 72 ust. 1 u.g.n., wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jest funkcją dwóch czynników: wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. oraz stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 u.g.n. Oba te czynniki są zmienne. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i nast. u.g.n.). Zmiany stawki procentowej mogą być zaś następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. Nietypowość niniejszej sprawy polega na tym, że oba te czynniki zmieniły się równolegle, tj. zmiana wartości nieruchomości oraz w toku postępowania umowna zmiana stawki procentowej będąca następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Stanowisko strony pozwanej sprawdza się do poglądu, że w sytuacji zainicjowania postępowania będącej następstwem zmiany wartości nieruchomości – wypowiedzenie w 2015 r. ze skutkiem od 2016 r. - to zmiana opłaty wynikającej z późniejszej zmiany stawki w 2016 r., winna nastąpić dopiero w wyniku zainicjowania kolejnego postępowania i przeprowadzenia kolejnej procedura aktualizacji opłaty rocznej w 2017 r.

Po drugie uwzględnienie obniżenia stawki procentowej w toku postępowania zainicjowanego przez stronę pozwaną, zresztą jak wydaje się wynikać z motywów apelacji, na jej niekorzyść, jest działaniem ponad jej żądanie.

W tym kontekście należy odwołać się do poglądu prawnego wyrażonego przez Sąd Najwyższy zakończony wyrokiem z dnia 8 maja 2008 r. sygn. akt V CSK 569/07 w analogicznej sprawie, z tym, że w sytuacji nałożenia się na siebie zainicjowanej procedury aktualizacji z uwagi na zmianę wartości działki z ustawową zmianą stawki procentowej.

Teza I

1. Artykuł 77 ust. 1 u.g.n. nakazuje aktualizowanie opłaty rocznej w stosunku do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Jest rzeczą jasną, że ta stawka dotychczasowa powinna być zgodna ze stawkami przewidzianymi w ustawie.

2. Artykuł 221 ust. 1 zd. drugie u.g.n. nakłada na właściwe organy obowiązek dostosowania stawek dotychczasowych do zmian wysokości stawek wprowadzanych przez ustawę.

Teza II

W razie zbiegu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z ustawową obniżką stawki procentowej tej opłaty, właściwy urząd powinien najpierw wypowiedzieć dotychczasową stawkę, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty. **Jeżeli wbrew temu najpierw wszczęta została procedura aktualizacji opłaty, należy z urzędu zastosować nową, niższą stawkę procentową, przewidzianą w ustawie.**

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia SN zważył co następuje:

Teoretycznie rzecz biorąc, reakcja Sądu na to postępowanie strony pozwanej mogła być dwojaka.

Oceniając sprawę wyłącznie w kategoriach formalnych można twierdzić, że ponieważ żadna ze stron nie dokonała skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki 3% opłaty rocznej od przedmiotowej nieruchomości za rok 2006 na wprowadzoną przez ustawę nową stawkę 2%, to stawka dotychczasowa obowiązuje. Oznaczałoby to, że kwestionowanie dokonanej przez pozwanego aktualizacji opłaty jest nieuzasadnione, a tym samym, że powództwo powinno podlegać oddaleniu.

Drugie wyjście jest takie, że skoro nowa stawka procentowa ustalona została w znowelizowanej ustawie, to dokonując aktualizacji opłaty rocznej, należało z urzędu zastosować stawkę nową, przewidzianą w ustawie, tak żeby ostateczny wynik aktualizacji opłaty był zgodny z prawem. Sądy w niniejszej sprawie wybrały ten drugi wariant interpretacyjny i Sąd Najwyższy ten wybór akceptuje. Wykładnia ta nie ogranicza się bowiem tylko do literalnego brzmienia ustawy, lecz - w sposób racjonalny - uwzględnia także materialnoprawne skutki stosowania prawa. W niniejszej sprawie przyjęcie pierwszego wariantu interpretacyjnego prowadziłoby w rezultacie do premiowania niewłaściwego postępowania strony pozwanej przez przyznanie jej uprawnienia do poboru zawyżonej opłaty rocznej za 2006 r., co jest tym bardziej niedopuszczalne, że chodzi o niezgodne z ustawą działanie organu Skarbu Państwa. Dlatego też Sąd Najwyższy uznał, że ostatecznie zaskarżone orzeczenie jest zgodne z prawem.

W niniejszej sprawie sytuacja jest jak zauważono powyżej analogiczna, z tym, że zmiana stawki nastąpiła już w kolejnym roku od daty wszczęcia postępowania aktualizującego. Konsekwencją tego faktu są dwie uwagi.

Po pierwsze, z uwagi chronologię zdarzeń, brak było możliwości uzależnienia aktualizacji opłaty ze względu na zmianę wartości od wcześniejszego wypowiedzenia stawki, z uwagi na późniejszą zmianę stawki procentowej już w toku zainicjowanego postępowania aktualizacyjnego.

Po drugie kierując się powyżej przedstawionym poglądem prawnym SN, tym bardziej rzeczą Sądu I instancji było uwzględnianie zmiany przesłanek, w celu przeciwdziałania przyznanie uprawnienia do poboru zawyżonej opłaty rocznej od 2017 r. wg. „nieobowiązującej już” wyższej stawki procentowej.

Kolejnym argumentem przemawiającym za takim podejściem, są przepisy wprowadzające ograniczenia czasowe co do możliwości generowania kolejnych postępowań aktualizacyjnych - art. 77 ust. 1 u.g.n.: Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W tej sytuacji po pierwsze możliwym i celowym było objęcie przedmiotem rozstrzygnięcia ustalenia opłaty rocznej w okresie trzechletnim od stycznia 2016 r. do końca 2019 r., bez konieczności, jak podnosi to strona pozwana, inicjowania kolejnego postępowania aktualizacyjnego. Tak więc brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu

naruszenia art. 78, 79 i 80 u.g.n. Po drugie przyjęcie tego stanowiska oznacza także bezzasadność kolejnego zarzutu strony pozwanej o orzekaniu ponad żądanie, czyli zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. Zresztą na podobnym stanowisku stanął w istocie SN w cyt. wyżej motywach wyroku.

Natomiast ma rację skarżący pozwany, że aktualizacja winna opierać się na wycenie dokonanej z chwili wypowiedzenia. Taką też zasadę zastosował Sąd I instancji przy obliczaniu stawek rocznych.

Mając na uwadze powyższe rozważania prawne, w istocie bezprzedmiotowe okazały się zarzuty naruszenia prawa procesowego w pozostałej części, dotyczące zasadności obliczania wartości nieruchomości wg cen właściwych dla daty inicjowania nowego postępowania aktualizującego ze zmianą stawki procentowej,

Dlatego w tym zakresie apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Natomiast zasadnym okazała się apelacja strony powodowej. Uwadze bowiem Sądu I instancji uszła regulacja art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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.

Wobec faktu, że zaktualizowana opłata roczna dwukrotnie przewyższa dotychczasową opłatę, zastosowanie normy art. 77 ust. 2a u.g.n. powinno polegać na określeniu, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia kwoty:

- za 2016 rok - 136.321,14 zł (dwukrotność dotychczasowej stawki);

Wobec faktu obniżenia stawki z procentowej z 3 % do 1 %, zmieniła się też podstawa do obliczania opłaty w drugim i trzecim roku aktualizacji z ostatecznej kwoty 609.900 zł na kwotę 203.300 zł. Zasada jednak nadal pozostawała ta sama. W konsekwencji zatem:

~ za 2017 rok - 169.810,57 zł (dwukrotność dotychczasowej stawki i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty - nadwyżka to różnica między kwotą 136.321,14 zł i 203.300 zł czyli opłatą ustaloną za 2017 rok; nadwyżka wynosi 66.978,86 zł, a jej połowa 33.489,43 zł; ta ostatnia kwota dodana do dwukrotności dotychczasowej stawki daje wartość 169.810,57 zł);

- za 2018 rok i kolejne - 203.300 zł (pełna wysokość opłaty ustalona wyrokiem Sądu).

Natomiast częściowo apelacja strony pozwanej okazała się zasadna w zakresie ustalenia opłaty rocznej za 2016 r. nie w formie jak w pkt 1 a wyroku, tj. „za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 stycznia 2016r.” lecz **za cały 2016 r.**

Poza tym apelacja strony pozwanej okazała się zasadna także w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W tym zakresie Sąd I instancji oparł swe rozstrzygnięcie na następujących rozważaniach.

Wartość przedmiotu sporu wynosiła 915.159,07 zł – o tyle łącznie podwyższone miały być opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z propozycjami strony pozwanej (983.319,64 zł – 68.170,57 zł). Sąd ustalił opłatę roczną na kwotę 609.900 zł, a więc o kwotę o 541.739,43 zł wyższą od pierwotnie obowiązującej, co oznaczało, że powód wygrał sprawę niemalże w całości, co pozwoliło na zastosowanie zasady z art. 100 zdanie drugie k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko to zasadnie kwestionuje apelujący pozwany.

Po pierwsze z logiki wyводу Sądu wynikałoby, że to **pozwany** wygrał sprawę w całości (w uzasadnieniu jest **powód**). Po drugie także i takie stanowisko byłoby nieuprawnione co do przez pozwanego wygrania sprawy w całości, albowiem

pozwany przegrał sprawę o różnicę pomiędzy 915.159,07 zł – 609.900 zł, tj. o kwotę 305.259,07 zł. Na rozliczenie to nie ma wpływu obniżenie stawki rocznej z uwagi na późniejsze obniżenie stawki procentowej.

Reasumując, mając na uwadze specyfikę niniejszego postępowania zasadnym, byłoby w ocenie Sądu Apelacyjnego w równym stopniu obciążyć strony kosztami procesu przed Sądem I instancji. W realiach niniejszej sprawy oznacza to zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrot połowy uiszczonej opłaty od pozwu, natomiast w pozostałym zakresie, tj. uiszczonych przez strony zaliczek na poczet opinii biegłego po 750 zł oraz kosztów zastępstwa, koszty pomiędzy stronami wzajemnie znieść.

Niezależnie od zakresu zaskarżenia uwadze obu stron, jak i Sądu I instancji, uszedł fakt oczywistej omyłki pisarskiej w zakresie oznaczenia jednej z działek w sentencji zaskarżonego wyroku. Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 350 § k.p.c. z urzędu dokonał sprostowania oczywistej omyłki w nieprawidłowym oznaczeniu działki nr (...) na prawidłowe nr(...)

Dla zachowania przejrzystości wydanego w efekcie rozstrzygnięcia, wyrokowi I instancji, w wyniku częściowego uwzględnienia apelacji i dokonaniu sprostowania oczywistej omyłki nadano nową treść.

Dlatego też, w tym zakresie w jakim apelacje stron okazały się zasadne Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c., natomiast w pozostałym zakresie należało orzec w pkt 2 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 2 sentencji wg zasady określonej art. 100 zd 2 k.p.c. Dlatego zasadnym było obciążenie strony pozwanej obowiązkiem zwrotu uiszczonej przez stronę powodowa opłaty od apelacji w kwocie 25.354 zł oraz zwrotu kosztów zastępstwa w kwocie 8.100 zł, zgodnie z stawkami w § 2 pkt 7 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 05.11.2015 r. poz. 1804; zm. Dz.U. z 12.10.2016 r. poz. 1667).

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga