

## UZASADNIENIE

W wyroku z dnia 13 lutego 2014 roku, sygn. akt II C 52/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w punkcie 1. ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 4.017 m<sup>2</sup>, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącej własność Miasta Ł., uregulowanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej numer (...), której współużytkownikami wieczystymi są małżonkowie H. D. i H. D. w 1/12 części począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku na kwotę 2.675 zł; w punkcie 2. stwierdził, że koszty postępowania wzajemnie znoszą się pomiędzy stronami, a w punkcie 3. nakazał zwrócić na rzecz powodów H. D. i H. D. solidarnie ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.500 zł. uiszczoną w dniu 23 września 2013 roku tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

(wyrok k.104)

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji były następujące ustalenia faktyczne.

Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 27/18, w obrębie G-05, o powierzchni 0,4017 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). H. i H. małżonkowie D. w 1/12 części oraz inne podmioty są obecnie użytkownikami wieczystymi tejże nieruchomości. Użytkowanie wieczyste ustanowione zostało do dnia 5 grudnia 2089 roku na mocy Decyzji Wojewody (...) z dnia 30 maja 1994 roku. Grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na 99 lat, a z prawem tym związane jest prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie.

Prezydent Miasta Ł. pismem z dnia 22 lipca 2011 roku wypowiedział H. i H. małżonkom D. obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego 1/12 części działki gruntu numer (...), ustalając nową opłatę w wysokości 5.005,18 złotych. Podwyższenie wysokości opłaty rocznej uzasadniono zmianą wartości gruntu. Powodowie pismem z dnia 31 sierpnia 2011 roku złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. odwołanie od ustalonej nowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Orzeczeniem z dnia 19 grudnia 2011 roku wydanym w sprawie SKO. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w gruncie położonym w Ł., przy ulicy (...) jest nieuzasadniona.

Wartość rynkowa gruntu działki numer (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,4017 ha jako przedmiotu prawa własności wynosi 1.070.000 złotych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne. Wskazał, że zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że wysokość opłaty rocznej wyliczono w oparciu o wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, ustaloną na kwotę 1.070.000 zł oraz w oparciu o zastosowanie 3% stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, wynikającej z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. i przy uwzględnieniu wysokości udziału powodów przypadającego im we własności tej nieruchomości. Wobec tego Sąd Rejonowy ustalił, że opłata za udział powodów wynosi 3% x 1.070.000 złotych x 1/12 = 2.675 złotych, i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2012 roku. Dokonując powyższych wyliczeń oraz ustaleń w zakresie obowiązywania nowej opłaty, Sąd kierował się dyspozycją art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty (bez noweli wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110, obowiązującej od dnia 9 października 2011 roku), art. 72 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 67 ust. 1 u.g.n. i art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.

(uzasadnienie wyroku k. 110-114)

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie, zaskarżając je w części, tj. co do punktu 1. wyroku.

Skarżący podnieśli następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa procesowego, tj.:

a) naruszenie art. 233 k.p.c.:

- poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego wskutek pominięcia okoliczności, że wartość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przewyższa co najmniej dwukrotnie wartość dotychczasowej opłaty rocznej, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, ponieważ gdyby Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę tę okoliczność, to ustaliłby wartość opłaty rocznej za 2012 rok i 2013 rok w innej (mniejszej) niż wskazana w wyroku wysokości;

- poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego wskutek pominięcia okoliczności, że orzeczenie SKO zostało wydane w dniu 19 grudnia 2011 roku, natomiast wyrok Sądu pierwszej instancji został wydany dopiero w dniu 13 lutego 2014 roku, a zatem pomimo że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zostało złożone w lipcu 2011 roku, postępowanie o zaktualizowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie nowelizacji u.g.n., tj. ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie u.g.n. oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110), która weszła w życie w dniu 9 października 2011 roku – gdyby Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę tę okoliczność, to w przedmiotowym stanie faktycznym przyjąłby inne, określone w art. 77 ust. 2a u.g.n. zasady ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 rok, 2013 rok i 2014 rok;

b) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przyczyn zastosowania art. 77 u.g.n. na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty (bez noweli wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110), obowiązującej od dnia 9 października 2011 roku)

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) naruszenie art. 77 ust. 1 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w przedmiotowym stanie faktycznym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej winna zostać ustalona na podstawie art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie u.g.n. oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110), która modyfikuje sposób obliczania wysokości opłaty rocznej w pierwszym i drugim roku od jej aktualizacji i wprowadza konieczność określenia w wyroku wysokości opłaty w kolejnych trzech latach od jej aktualizacji;

b) naruszenie art. 77 ust. 2a u.g.n. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110) poprzez jego niezastosowanie, tj. ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 2.675 zł począwszy od 1 stycznia 2012 roku, bez uwzględnienia art. 77 ust. 2a u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą, który zgodnie z art. 4 ustawy zmieniającej powinien być stosowany do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy w zakresie spraw dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W konkluzji powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ust. 2 u.g.n. na kwotę 2.675 zł oraz określenia, że opłata ta jest płatna w następujący sposób: w 2012 roku – w kwocie 760 zł, w 2013 roku – w kwocie 1.717,50 zł, w 2014 roku i w latach następnych – w kwocie 2.675 zł.

Ponadto skarżący wnieśli o dopuszczenie dowodu z wyroku wydanego w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, sygn. akt I C 129/05 na okoliczność potwierdzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Skarżący wnieśli także o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

(apelacja k. 118-122)

Strona pozwana, w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Podniosła, że art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, lecz reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś z zaktualizowaną opłatą roczną mamy do czynienia dopiero od chwili uprawomocnienia się wyroku tę opłatę ustalającego, bowiem ma on charakter konstytutywny.

(odpowiedź na apelację k. 132-133)

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

apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd drugiej instancji mając obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału, dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego nie znalazł podstaw do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy. Z tego też względu ustalenia faktyczne – poczynione przez Sąd Rejonowy w oparciu o materiał dowodowy oceniony przezeń bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów i uzyskany w niewadliwie przeprowadzonym postępowaniu dowodowym – Sąd odwoławczy akceptuje i przyjmuje za własne.

Zarzuty zgłoszone w wywiedzionym środku odwoławczym, dotyczące zarówno naruszenia prawa materialnego, jak i prawa procesowego, koncentrowały się w istocie na naruszeniu przez Sąd pierwszej instancji art. 77 ust. 1 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie u.g.n. oraz niektórych innych ustaw, oraz na naruszeniu art. 77 ust. 2a u.g.n. wprowadzonego ustawą zmieniającą, poprzez jego niezastosowanie i ustalenie zaktualizowanej rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości bez wskazania, stosownie do tego przepisu, w jaki sposób powinna być ona uiszczana w poszczególnych latach. Z tego względu nie ma potrzeby odnoszenia się do każdego z zarzutów z osobna, niemniej już w tym miejscu co do zasady przyznać należy rację skarżącym.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż powodowie trafnie podnoszą, że w sprawie zastosowanie powinien znaleźć art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie u.g.n. oraz niektórych innych ustaw, jak też art. 77 ust. 2a u.g.n. przez tę ustawę dodany. Zgodnie z art. 4 ustawy zmieniającej w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, stosuje się przepisy u.g.n. w brzmieniu nadanym tą ustawą. Omawiana nowelizacja u.g.n. weszła w życie w dniu 9 października 2011 roku. Przedmiotowe postępowanie do tego dnia nie zostało zakończone, zatem nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie – wbrew stanowisku Sądu Rejonowego – stosować należy przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu nadanym przez ustawę nowelizującą, a ponadto dodany przez tę ustawę art. 77 ust. 2a u.g.n.

Znowelizowany przepis art. 77 ust. 1 zd. 1 i 2 u.g.n. stanowi, że 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”. Z kolei art. 77 ust. 2a. zd. 1-3 u.g.n. głosi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej

opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Mechanizm ustalania opłaty na podstawie cytowanego przepisu opisany został przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013/10/114, w następujący sposób: „Artykuł 77 ust. 2a u.g.n. reguluje wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W trzecim roku opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki. W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji. Oznacza to, że art. 77 ust. 2a zdanie trzecie u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, gdyż potwierdza to, co wynika ze zdania drugiego”.

W przedmiotowej sprawie do końca 2011 roku opłata – za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 4.017 m<sup>2</sup>, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącej własność Miasta Ł., uregulowanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej numer (...), której współużytkownikami wieczystymi są małżonkowie H. D. i H. D. w 1/12 części – wynosiła 380 zł, co wynika z załączonej przez powodów kopii wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi z dnia 30 marca 2006 roku, sygn. akt I C 129/05 (kopia wyroku k. 123) oraz jej wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta Ł. w piśmie z dnia 22 lipca 2011 roku. W oparciu o opinię biegłej z zakresu szacunku nieruchomości, wartość przedmiotowej nieruchomości ustalona została na 1.070.000 zł. Zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste przez powodów 1/12 części tej nieruchomości, według prawidłowo zastosowanej przez Sąd pierwszej instancji stawki 3% wynikającej z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wynosi więc 2.675 zł. Przekracza ona zatem dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Powyższe okoliczności były między stronami bezsporne, natomiast na skutek wytoczenia przez powodów apelacji, spór skoncentrował się wokół charakteru oraz prawidłowego zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. i dotyczył tego, czy przepis ten stanowi podstawę do ustalenia przez Sąd zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, czy też jedynie reguluje sposób wykonania zobowiązania z tytułu tej opłaty. Kwestia ta była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, w którego orzecznictwie zarysowały się w tym względzie dwa odmienne poglądy.

Pierwszy z nich, wyrażony w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. III CSK 62/2012, LexPolonica nr 5159558, głosi, że art. 77 ust. 2a u.g.n. dotyczy sposobu uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i nie należy go utożsamiać ze sposobem ustalania tej opłaty przez Sąd. W uzasadnieniu powołanego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a jedynie reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Unormowany w art. 77 ust. 2a u.g.n. sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje bowiem zastosowanie – jak stanowi przytoczony przepis – w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05), wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Za przyjętą wykładnią przemawiać mają także użyte w art. 77 ust. 2a u.g.n. zwroty dotyczące opłaty, jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie.” Argumentów wspierających tę wykładnię dostarczać ma również uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011 r. (...)).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak odmienne zapatrywanie, że sąd, w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej, powinien określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. Takie stanowisko Sąd Najwyższy zajął m.in. w postanowieniu z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZ 29/2013, LexPolonica nr 7417867 oraz w wyrokach: z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/2013, LexPolonica nr 8627712; z dnia 21 lutego 2013 r. IV CSK 430/2012, LexPolonica nr 6713602 i z dnia 5 grudnia 2013 r. V CSK 5/2013, LexPolonica nr 8159735).

W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie zasługuje drugi z przytoczonych poglądów, natomiast pierwszy należy zdecydowanie odrzucić. Argumentacja – że posłużenie się przez ustawodawcę w art. 77 ust. 2a u.g.n. pojęciem „zaktualizowana wysokość opłaty rocznej” przenosi możliwości stosowania określonego w tym przepisie mechanizmu ustalania opłaty dopiero na etap po ustaleniu tej opłaty w konstytucyjnym wyroku – jest nietrafna. Takiemu wnioskowi przeczy bowiem zastosowanie wykładni literalnej analizowanych przepisów. Art. 77 ust. 1 u.g.n. dopuszcza w określonych warunkach aktualizację opłaty rocznej, nakazując przy tym uwzględnienie treści art. 77 ust. 2a u.g.n. Z dosłownego brzmienia tego przepisu wynika natomiast, jaka ma być wysokość opłaty rocznej w kolejnych latach, począwszy od roku, w którym dokonano aktualizacji, w sytuacji gdy zaktualizowana opłata jest co najmniej dwukrotnie wyższa od opłaty dotychczasowej. Przepis ten więc de facto rozróżnia samą czynność aktualizacji opłaty rocznej, dokonywanej na zasadach określonych w art. 77 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 u.g.n., od ustalenia wysokości poszczególnych opłat rocznych, które mają być wnoszone od roku, w którym aktualizacja zacznie obowiązywać. Wobec tego obowiązkiem sądu w sytuacji wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego wydanego na skutek wniosku użytkownika wieczystego kwestionującego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, jest w przypadku, gdy wysokość nowej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, ustalenie w wyroku wysokości opłaty rocznej w zamiarkowanej według zasad z art. 77 ust. 2a u.g.n. wysokości w pierwszym i drugim roku po dokonaniu aktualizacji i ustalenie opłaty rocznej w trzecim roku od aktualizacji w kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 maja 2013 r., I ACa 48/2013, LexPolonica nr 7261640).

Za takim rozwiązaniem przemawia także wzgląd na to, że wyrok ustalający wysokość opłaty wiąże przecież z mocy art. 365 § 1 k.p.c. nie tylko strony i sąd, który go wydał, lecz również inne sądy oraz organy państwowe i organy administracji publicznej. W procesie stosowania prawa, o ile tylko to jest możliwe poprzez instrumenty dane przez ustawodawcę, należy dążyć do jednoznacznego określania praw i obowiązków stron i wprowadzać jasne reguły tam, gdzie może dochodzić do wątpliwości podmiotów określonego stosunku prawnego. Przyjęcie zasady, wskazanej przez stronę pozwaną w kwestii należnych opłat z tytułu wieczystego użytkowania, takie wątpliwości tylko by potęgowało. W ten sposób doszłoby bowiem do sytuacji, że tak jak w analizowanym stanie faktycznym, w wyroku ustalona byłaby opłata w nowej wysokości od dnia 1 stycznia 2012 roku w kwocie 2.675 zł, ale w rzeczywistości należna opłata za pierwsze trzy lata byłaby niższa i można by to wykazać dopiero w procesie o zapłatę. Trudno byłoby pozostawić właścicielowi nieruchomości decyzję w przedmiocie obniżania opłaty rocznej w pierwszym i drugim roku, skoro z wyroku Sądu wynikałoby, że zaktualizowana opłata obowiązuje już od pierwszego roku, czyli w niniejszej sprawie od 2012 r. Z drugiej strony nie można też oczekiwać, by to sam wieczysty użytkownik – wbrew treści zapadłego orzeczenia – mógł uiścić mniejszą opłatę. Wydaje się, że taki mechanizm nie był intencją ustawodawcy i nie jest do zaakceptowania na etapie stosowania prawa (tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 29 maja 2013 r., I ACa 48/2013, LexPolonica nr 7261640), zwłaszcza że mógłby on prowadzić do wywoływania kolejnych zbędnych procesów o ustalenie wysokości należnej opłaty lub o zapłatę.

W końcu zwrócić trzeba również uwagę na cel rozpatrywanej regulacji. Mechanizm ustalania opłaty uregulowany w art. 77 ust. 2a u.g.n. ma bowiem za zadanie ochronę interesów wieczystego użytkownika przed gwałtownymi podwyżkami opłat za korzystanie z przysługujących mu praw do gruntu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 1052/2012, LexPolonica nr 5844816). Przyjęty w rozpatrywanym przepisie sposób określania zaktualizowanej opłaty rocznej jest wyrazem intencji ustawodawcy w miarę łagodnego, stopniowego dochodzenia do określenia opłaty rocznej stosownie do zweryfikowanej wartości nieruchomości, dopiero w trzecim roku od aktualizacji, w sytuacji, gdy wzrost opłaty jest skokowy tj. gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa

co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i konieczność zapłacenia od razu po jej ustaleniu, byłaby nadmiernym obciążeniem dla użytkownika wieczystego. Dlatego ustawodawca wprowadził w art. 77 ust. 2a u.g.n. swoiste ustawowe miarkowanie zaktualizowanej opłaty rocznej. Wobec tego przyjęcie poglądu, że art. 77 ust. 2a u.g.n. ma jedynie charakter techniczny, a płynące z niego ustalenia nie powinny znaleźć odbicia w sentencji wyroku Sądu, prowadziłyby do osłabienia ochrony użytkownika wieczystego tak silnie przecież akcentowanej w omawianej regulacji.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że Sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. W związku z powyższym zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić w zaskarżonej części, tj. w punkcie 1 poprzez zmianę jego treści i określenie opłaty rocznej z uwzględnieniem dyspozycji art. 77 ust. 2a u.g.n. Skoro więc w niniejszym stanie faktycznym skutecznie wypowiedziana w 2011 roku opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości wynosiła dotychczas 380 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 2.675 zł, to w 2012 r. opłata ta wyniesie dwukrotność opłaty dotychczasowej, czyli 760 zł (380 zł x 2). Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 1.915 zł (2.675 zł – 760 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 957,50 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (760 zł) w następnym roku 2013. Opłata za 2013 rok powinna zostać więc uiszczona w wysokości 1.717,50 zł (760 zł + 957,50 zł). Od 1 stycznia 2014 r. i w kolejnych obowiązuje natomiast opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 2.675 zł, stanowiącej w 2014 r. sumę opłaty za 2013 r. i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (1.717,50 zł + 957,50 zł).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, że skarżący wygrali sprawę w całości, wobec czego należy im się od strony przeciwnej zwrot poniesionych przez nich kosztów postępowania. Na koszty te złożyła się kwota 60 zł z tytułu wynagrodzenia dla pełnomocnika będącego radcą prawną ustalona na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 490), przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia określonego ostatecznie przez pełnomocnika powodów na kwotę 275 zł (protokół rozprawy k. 161).