

Sygn. akt I ACa 342/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO del. Tomasz Wojciechowski (spr.)

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt XXIV C 450/11

### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**a. w punkcie pierwszym w ten sposób, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej w nim nieruchomości ustala na kwotę 335.510 zł (trzysta trzydzieści pięć tysięcy pięćset dziesięć złotych) poczynając od 1 stycznia 2011 roku;**

**b. w punkcie drugim w ten sposób, że kwotę zasądzonych kosztów procesu obniża do 10.811,- zł (dziesięć tysięcy osiemset jedenaście złotych);**

**c. w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwotę 502,64 zł (pięćset dwa złote sześćdziesiąt cztery grosze), a od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 639,73 zł (sześćset trzydzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**2. w pozostałej części apelację oddala;**

**3. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 4.017 zł (cztery tysiące siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;**

**4. nakazuje pobrać od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.457 zł (tysiąc czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem części opłaty od apelacji, od której wniesienia pozwany był zwolniony.**

**Maciej Dobrzyński E. T. W.**

I ACa 342/14

## UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. w W., po zakwestionowaniu wypowiedzenia oraz złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wniosła o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 13.456 m<sup>2</sup> i zaproponowanie nowej stawki opłaty rocznej w kwocie 548.870,24 zł jest nieuzasadnione.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pismem procesowym z dnia 7 listopada 2013 roku powód ostatecznie sprecyzował stanowisko w sprawie, domagając się:

1. ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej było nieuzasadnione, gdyż oświadczenie nie dotyczyło nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym był powód;
2. ewentualnie ustalenia wysokości opłaty rocznej na kwotę 240.530 zł;
3. ewentualnie ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 306.110 zł.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 roku, wydanym w sprawie prowadzonej pod sygnaturą XXIV C 450/11, Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 13.456 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą numer (...) wynosi począwszy od 1 stycznia 2009 roku 306.110 zł;

II. zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w W. kwotę 35.529 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał pobrać od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.031,56 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powołane rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

(...) Sp. z o.o. (...) (dawniej (...) Sp. z o.o. w W.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 13.456 m<sup>2</sup>.

Decyzją z dnia 14 listopada 1997 roku stwierdzono nabycie prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez Przedsiębiorstwo Państwowe Zakład (...) w W., którego następcą prawnym był (...) S.A. w W.. Powołana decyzja obejmowała nieruchomość o powierzchni 15.407 m<sup>2</sup>, w skład której wchodzi obecne działki (...). Ustalono wartość całej nieruchomości na kwotę 7.210.476 zł, zaś opłatę roczną w wysokości 3% wartości gruntu, to jest w kwocie 216.314 zł.

Umową z dnia 27 grudnia 2006 roku (...) S.A. w W. sprzedał na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. udział w przedmiotowej nieruchomości wynoszący (...). Z kolei umową z dnia 20 marca 2008 roku (...) Sp. z o.o. w W. jako następcą prawny (...) S.A. oraz (...) Sp. z o.o. w W. zniosły współużytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, przy czym na rzecz spółki (...) przypadło prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 1,3456 ha.

W decyzji z 14 listopada 1997 roku brak było jednoznacznego określenia celu, na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste. Wskazano jedynie, w punkcie VI, iż „w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez niniejszą decyzję użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem z wyłączeniem innych osób”. Wówczas jej przeznaczenie miało charakter usługowo-techniczny. Obecnie natomiast nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe zgodnie z decyzją z dnia 21 września 2007 roku, którą Prezydent (...)W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością usług i handlu na powierzchni parteru, parkingami podziemnymi i naziemnymi, budynkiem ochrony, wjazdami na teren inwestycji, siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz elementami zagospodarowania terenu.

W dalszym fragmencie rozważań Sąd Okręgowy dokonał analizy art. 238 k.c. oraz przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących opłaty rocznej i trybu jej aktualizacji. Stwierdził między innymi, że wysokość tej opłaty określana jest według stawek procentowych i wartości nieruchomości zależnie od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana wynosząc 1% ceny za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe oraz 3% za pozostałe – inne niż wymienione w punktach 1-4a art. 72 ust. 3 u.g.n.

Sąd pierwszej instancji podkreślić, że w realiach niniejszej sprawy istotnego znaczenia nabierał prawidłowy sposób wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, a przede wszystkim określenie celu korzystania z nieruchomości, skoro uległ on zmianie już w trakcie wykonywania prawa użytkowania wieczystego. Kwestie te uregulowane zostały w § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 Nr 207, poz. 2109 ze zm., dalej powoływane jako rozporządzenie), zgodnie z którym na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (ust. 1). Nadto przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (ust. 2). Jeżeli zaś nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń (ust. 3). Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2 (ust. 4). Co szczególnie istotne w niniejszej sprawie, wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (ust. 5).

Sąd Okręgowy ocenił, że Skarb Państwa – Prezydent(...) W. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu we właściwym trybie, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku, dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3%, i zaproponował, od dnia 1 stycznia 2009 roku, stawkę opłaty rocznej w wysokości 1% wartości gruntu, co nie było w niniejszej sprawie kwestionowane, a nadto wypowiedział wysokość opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości, co z kolei zakwestionowała strona powodowa składając wniosek przewidziany art. 78 ust. 2 u.g.n. Wydane następnie w sprawie orzeczenie SKO nie spotkało się z aprobatą powoda, który złożył sprzeciw, w wyniku czego sprawa została przekazana do Sądu. Tak więc strony zgadzają się, że należna od 1 stycznia 2009 roku wysokość stawki procentowej wynosi 1%, natomiast ich stanowiska są rozbieżne w zakresie wartości gruntu. Powód podnosił między innymi, że jakakolwiek zmiana sposobu użytkowania po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste winna mieć wpływ jedynie na wysokość samej stawki procentowej, jednakże dla określenia wartości nieruchomości

zawsze należałoby przyjmować cel, na jaki nieruchomości została przeznaczona w momencie oddania jej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności rozważył zasadność najdalej idącego żądania strony powodowej dotyczącego uznania, iż wypowiedzenie było nieskuteczne, gdyż nie dotyczyło nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda, lecz działki (...). Stanowisko to ocenił jako oczywiście bezzasadne. W kwestionowanym wypowiedzeniu rzeczywiście wskazano działkę (...), zamiast 3/1, jednakże był to wynik oczywistej omyłki pisarskiej. Podano prawidłowo powierzchnię działki powoda – 13.456 m<sup>2</sup>, wielokrotnie większą niż dotycząca działki (...). Skoro zatem wypowiedzenie skierowane zostało do powoda i posiadało opisaną treść, to oczywiste było, że zamiarem organu wypowiadającego wysokość stawki opłaty za użytkowanie wieczyste było objęcie swym oświadczeniem działki nr (...). W tym zakresie Sąd pierwszej instancji odwołał się do art. 65 § 2 k.c.

Następnie Sąd pierwszej instancji rozważył zagadnienie dotyczące uwzględnienia celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste określonego w umowie oraz alternatywnie celu aktualnego. W tym zakresie nie podzielił stanowiska strony powodowej wskazującego na konieczność pominięcia zmiany sposobu użytkowania nieruchomości w trakcie wykonywania prawa. Opierało się ono na § 28 ust. 5 rozporządzenia. Jednak z zawartego w nim odwołania do art. 73 ust. 2 u.g.n. wynika, iż w razie zmiany przeznaczenia nieruchomości przyjmuje się dla obliczania jej wartości cel, na jaki aktualnie nieruchomość jest wykorzystywana. Gdyby przyjąć inną wykładnię, to zastrzeżenie to pozbawione byłoby sensu. § 28 ust. 5 rozporządzenia stanowi jedynie o tym, w jaki sposób obliczać należy wartość nieruchomości, a więc nie odnosi się w żadnym razie do wysokości stawki procentowej, gdyż tej kwestii dotyczą odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W razie zatem braku końcowego fragmentu przepisu § 28 ust. 5 rozporządzenia i tak należałoby określając stawkę procentową stosować odpowiednie przepisy ustawy, w tym w szczególności art. 73 ust. 2, zgodnie z którym, 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. Skoro zatem zapis w § 28 ust. 5 rozporządzenia nie jest – zgodnie z założeniem racjonalności prawodawcy – zbędny, to zmiana przeznaczenia nieruchomości w trakcie trwania użytkowania wieczystego ma znaczenie nie tylko dla stawki procentowej opłaty rocznej, lecz także dla określenia wartości nieruchomości. Za taką wykładnią przemawiały również względy natury celowościowej. Trudno byłoby bowiem uzasadnić taki sposób określania opłaty za użytkowanie wieczyste, zgodnie z którym stawkę procentową ustalałoby się w oparciu o aktualne przeznaczenie nieruchomości, podczas, gdy wartość nieruchomości – również istotną z punktu widzenia określenia wysokości opłaty -# w oparciu o przeznaczenie tej nieruchomości na datę jej oddania w użytkowanie wieczyste.

Oznaczało to, że ustalając wartość nieruchomości należało przyjąć, że jest ona przeznaczona na cele mieszkaniowe zgodnie z decyzją z dnia 21 września 2007 roku o warunkach zabudowy.

W celu ustalenia wartości nieruchomości Sąd Okręgowy uzyskał opinie dwóch biegłych – W. B. oraz D. B..

Pierwszej ze wskazanych opinii Sąd Okręgowy nie dał wiary wskazując na liczne zastrzeżenia stron, co do których biegły nie złożył wyjaśnień, które przekonywałyby o ich nietrafności. Uwagi dotyczyły braku weryfikacji przeznaczenia poszczególnych nieruchomości, których dotyczyło 120 powołanych przez biegłego transakcji oraz nieuprawnionego przyjęcia, że wszystkie te grunty miały charakter inwestycyjny. Nadto biegły nie uzasadnił dlaczego uwzględnił również nieruchomości o bardzo małych powierzchniach. Nie różnicował wartości nieruchomości w zależności od tego czy przedmiotem obrotu było użytkowanie wieczyste czy własność nie uzasadniając rzeczowo tego stanowiska. Wady tej opinii skłoniły Sąd Okręgowy do uzyskania wyceny innego biegłego.

Biegła D. B. sporządziła opinię, zgodnie z którą wartość nieruchomości według stanu na koniec 2008 roku wynosiła 30.611.000 zł. Biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami z uwzględnieniem lokalizacji ogólnej na terenie dzielnicy, lokalizacji szczegółowej, sąsiedztwa i otoczenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania lub studium, możliwości alternatywnego wykorzystania, kształtu i wielkości działki oraz uzbrojenia i dostępu do drogi. Szczegółowo opisała przyjęte przez siebie cechy i skalę ocen, które zostały wzięte

pod uwagę przy korygowaniu ceny. Sąd Okręgowy ocenił opinię biegłej D. B. jako wiarygodną. Stwierdził, że biegła przekonująco odniosła się do uwag pozwanego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zaszła potrzeba szerszego odniesienia się do wyjaśnień biegłej wyłącznie w zakresie przyjęcia jako jednej z cech nieruchomości możliwości alternatywnego wykorzystania. Pozwany Skarb Państwa kwestionował to podnosząc naruszenie § 28 ust. 2 rozporządzenia, zgodnie z którym do porównania należało brać jedynie nieruchomości niezabudowane. Jak natomiast wskazała biegła, chociaż do porównania wzięła jedynie nieruchomości niezabudowane – jak nakazuje to rozporządzenie – to jednak przedmiotem wyceny była nieruchomość zabudowana, co należało uwzględnić w wycenie. Ponieważ zadaniem biegłej była jedynie wycena gruntu bez uwzględniania wartości zabudowań (§ 28 ust. 3 rozporządzenia), to istnienie zabudowań obniżała wartość gruntu. Rzecz bowiem w tym, że grunt niezabudowany można łatwiej wykorzystać w alternatywny sposób, a z kolei możliwość alternatywnego wykorzystania gruntu zabudowanego jest mocno ograniczona.

Zdaniem Sądu Okręgowego wywody biegłej były całkowicie zasadne w świetle zasad logicznego rozumowania. W tych warunkach nie uwzględniono jako zbędnego wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej z wyeliminowaniem „możliwości alternatywnego wykorzystania”. Ponadto tak sformułowany wniosek dowodowy zdecydowanie zbyt daleko ingerował w swobodę sporządzania opinii przez biegłego, będącego profesjonalistą w zakresie wyceny nieruchomości.

Ostatecznie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro wartość przedmiotowej nieruchomości przyjęta dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonanej pismem z 21 listopada 2008 roku, była wyższa od rzeczywistej, zaś w konsekwencji wyższa była także ustalona opłata, to zastępujący pozew wniosek użytkownika wieczystego, kwestionujący wypowiedzenie, podlegał uwzględnieniu w zakresie trzeciego z żądań objętych pismem procesowym z dnia 7 listopada 2013 roku. Opłatę roczną ustalono na kwotę 306.110 zł.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania stosownie do art. 98 k.p.c. uznając powoda za stronę wygrywającą w całości, ponieważ uwzględniono roszczenie sformułowane w punkcie trzecim pisma z 7 listopada 2013 roku. Opłata od pozwu wyniosła 24.295,- zł, a wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. 2013, poz. 461) na 7.200,- zł. Ponadto pozwana poniosła koszty zaliczek na wynagrodzenia biegłych w kwotach 1.000,- zł oraz 3.000,- zł. Należało uwzględnić również 2 opłaty skarbowe od pełnomocnictw po 17,- zł. W sumie zatem, od strony pozwanej na rzecz wygrywającej sprawę strony powodowej zasądzić należało kwotę 35.529 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W punkcie III wyroku Sąd Okręgowy nakazał pobrać od przegrywającego sprawę Skarbu Państwa – Prezydenta(...). W kwotę 1.031,56 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Podstawę prawną tego rozstrzygnięcia stanowi art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Od powołanego orzeczenia apelację złożył pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

- § 28 ust. 2 i 3 rozporządzenia polegające na naruszeniu zasady, iż do porównań w procesie wyceny przyjmuje się nieruchomości niezabudowane i dokonaniu oceny przyjętych do porównań nieruchomości pod kątem tego czy są one zabudowane, a co najmniej przypisaniu atrybutowi „możliwości alternatywnego wykorzystania” niewłaściwej treści,

- art. 154 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 17 u.g.n. polegające na ocenie cechy „możliwości alternatywnego wykorzystania” jako „złej”, mimo że w dniu 31 grudnia 2008 roku przedmiotowa nieruchomość nie była zabudowana,

- art 233 § 1 k.p.c. polegające na nieprawidłowej ocenie wiarygodności dowodu z opinii biegłego D. B.,

- art. 227, 217, 278 § 1 i 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej wymienionej biegłej,

- art. 98 k.p.c. przez dokonanie rozliczenia kosztów procesu niezgodnie z jego wynikiem.

Opierając się na tych zarzutach pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu oraz dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej D. B., a ewentualnie o wydanie orzeczenia kasatoryjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zawartego w niej wniosku dowodowego oraz zasądzenie kosztów procesu.

W postępowaniu apelacyjnym powodowa spółka uległa kolejnemu przekształceniu w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółkę komandytową z siedzibą w W. (k.458-460).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w apelacji były co do zasady trafne, co spowodowało częściowe uwzględnienie jej wniosków przez odpowiednią zmianę zaskarżonego wyroku.

Na obecnym etapie postępowania strony nie toczą już sporu dotyczącego prawidłowości przeprowadzenia postępowania zmierzającego do wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Ustalenia i oceny Sądu pierwszej instancji tego dotyczące są niewątpliwie trafne. Należy w szczególności podzielić ocenę, iż w okolicznościach sprawy wypowiedzenie wysokości opłaty dotyczyło tej właśnie nieruchomości mimo oczywistej omyłki we wskazaniu numeru działki. Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że wypowiedzenie jest oświadczeniem woli, w związku z czym dokonując jego wykładni należało uwzględnić całą jego treść i okoliczności złożenia, w szczególności skierowanie go do powoda oraz prawidłowe oznaczenie powierzchni działki (...) w sytuacji, gdy powierzchnia działki (...) była wielokrotnie niższa, a grunt ten nie pozostawał w użytkowaniu wieczystym adresata pisma.

Prawidłowo również Sąd pierwszej instancji ustalił przebieg dalszych czynności w postępowaniu aktualizacyjnym oraz wyłożył przepisy nim rządzące. W szczególności zgodzić się trzeba z tezą, iż przy określaniu wartości gruntu na potrzeby aktualizacji należy brać pod uwagę jego aktualne przeznaczenie, a nie przeznaczenie określone w momencie ustanowienia użytkowania wieczystego. Zmiana przeznaczenia musi oddziaływać nie tylko na wysokość stawki procentowej, ale też na określenie wartości nieruchomości. W przeciwnym razie miałyby miejsce niewątpliwa niespójność. Należy dodać, że art. 77 ust. 1 u.g.n. wprost wskazuje, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. § 28 ust. 5 rozporządzenia dotyczy zarówno ustalania wartości nieruchomości w chwili oddawania jej w użytkowanie wieczyste, jak i w razie aktualizacji. Zalecenie uwzględnienia celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, niewątpliwie dotyczy pierwszej z tych sytuacji. Z kolei prawodawca zastrzega wyraźnie konieczność uwzględnienia art. 73 ust. 2 u.g.n., który dotyczy zmiany stawki procentowej opłaty z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste. Istotnie przedmiotem regulacji całego § 28 rozporządzenia nie jest kwestia stawek opłaty, a zatem odwołanie do art. 73 ust. 2 u.g.n. musiało wskazywać na konieczność uwzględnienia zmiany przeznaczenia nieruchomości jako czynnika rzutującego na jej wartość. Odmienne interpretacja byłaby nielogiczna wobec pozbawienia znaczenia odwołania do ustawy, a także wprost sprzeczna z jej art. 77 ust. 1.

Zgodzić się należy ze skarżącym, iż Sąd Okręgowy nieprawidłowo zaaprobował częściowo wadliwą opinię biegłej D. B., co wynikało z uwzględnienia jej stanowiska dotyczącego obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości z uwagi na ograniczone możliwości jej alternatywnego wykorzystania. Wyrażony przez Sąd pierwszej instancji w tej kwestii pogląd był nieadekwatny do realiów niniejszej sprawy, a ponadto co najmniej częściowo wadliwy.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że nietrafnie Sąd pierwszej instancji uznał, że nie ma kompetencji do ingerowania w opinię biegłej na tej płaszczyźnie, skoro została ona opracowana przez osobę posiadającą wiedzę fachową, która winna mieć zapewnioną swobodę sporządzania opinii. Zadaniem sądu w każdej sprawie jest całościowa ocena opinii biegłego, nawet jeśli miałyby to prowadzić do polecenia jej uzupełnienia czy poprawienia. O ile sąd z istoty nie ma wiadomości specjalnych i właśnie dlatego korzysta z pomocy biegłego, to jednak nie oznacza to

wyłączenia opinii biegłych spod kontroli z zastosowaniem zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, a także przepisów prawa. Zagadnienie zaistniałe w niniejszej sprawie dotyczy w znacznej mierze problemu natury prawnej, który sprowadza się do stwierdzenia czy wobec konieczności uwzględnienia przy wycenie na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej jedynie wartości gruntu, należy brać pod uwagę sposób jego zagospodarowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego odpowiedź nie może być tutaj tak jednoznaczna, jak wynikałoby to ze stanowiska biegłej. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż podstawą do naliczania opłaty jest wartość gruntu bez budynków i innych urządzeń. Należy podkreślić, iż w razie przyjęcia za słuszne obniżania wartości gruntu z uwagi na jego zagospodarowanie, praktycznie w każdym wypadku wykonanie przez użytkownika wieczystego postanowień umowy o ustanowieniu tego prawa dotyczących dokonania inwestycji prowadziłyby do obniżenia wartości gruntu, a tym samym obniżenia opłaty rocznej. Stosując sposób rozumowania biegłej zabudowanie gruntu zgodnie z taką umową oznaczałoby zmniejszenie możliwości jego alternatywnego wykorzystania, a więc spadek wartości. Jest to rezultat sprzeczny z logiką i niemożliwy do zaakceptowania. Nie odrzucając w ogólności rozważanego atrybutu należy jeszcze zwrócić uwagę, iż nie w każdym przypadku w ogóle da się mówić o możliwości alternatywnego wykorzystania. O ile przykładowo nieruchomości jest przeznaczona na cele mieszkaniowe i w ten sposób zostaje zabudowana, przy założeniu, iż zabudowa ta wykorzystuje jej potencjał, nie sposób w ogóle rozważać celowości czy nawet możliwości innego wykorzystania gruntu. Inna zabudowa w takiej sytuacji może być wprost niemożliwa, a już z pewnością nieracjonalna ekonomicznie. Rozważanie zatem alternatywy w sytuacji, gdy nieruchomości jest w pełni racjonalnie wykorzystywana jest nielogiczne.

Powyższe uwagi nie oznaczają, iż w żadnym przypadku „możliwość alternatywnego wykorzystania” nie powinna być uwzględniana przy wycenie gruntu w celu określenia wysokości opłaty rocznej. Nie można wykluczyć, że w konkretnym wypadku tym właśnie nieruchomości wyceniana będzie różnić się od przyjętych do porównania, gdyż przykładowo będą istnieć ograniczenia natury planistycznej nieaktualne w przypadku nieruchomości porównawczych. Na takie jednak w sprawie niniejszej nic nie wskazuje.

Wskazane argumenty sprzeciwiają się uwzględnieniu cechy „możliwości alternatywnego wykorzystania” nieruchomości w sposób, w jaki uczyniono to w opinii przyjętej przez Sąd Okręgowy za podstawę orzekania. Należy jeszcze zauważyć, że z materiału sprawy wynika, iż było to niezasadne w świetle jej okoliczności faktycznych.

Biegła D. B. o sposobie zagospodarowania nieruchomości w końcu 2008 roku wniosowała z zapisów znajdujących się w operacie sporządzonym na potrzeby aktualizacji przez rzeczoznawcę A. Z.. Nie uwzględniła jednak w sposób właściwy okoliczności, iż wycena ta dotyczyła łącznie działek (...), co jednoznacznie z niej wynika. O ile zatem w operacie stwierdzono, iż na nieruchomości znajduje się budynek administracyjny, budynek rozdzielni, budynek gospodarczy oraz inne zabudowania (k.58), to należało ustalić czy uwagi te odnoszą się do nieruchomości podlegającej wycenie w niniejszej sprawie.

Według zapisów umowy zniesienia współużytkowania wieczystego z 20 marca 2008 roku, której stroną był poprzednik prawny powoda, z zapisów zawartych w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości wynikało, że znajdują się na niej budynek rozdzielni wewnętrznej, dwukondygnacyjny, murowany, budynek gospodarczy parterowy oraz budynek przemysłowy (k.45). Ten ostatni w świetle powołanego wypisu z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej posadowiony był na działce (...) (k.47). Z kolei według oświadczeń stron umowy nieruchomości nie była zabudowana budynkami rozdzielni oraz budynkiem gospodarczym, co do których wydano decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę i które wykreślono z kartoteki budynków (k.46). Jak z tego wynika na działce (...), której dotyczy niniejsza sprawa, znajdować się mogły bliżej nie określone urządzenia elektroenergetycznej infrastruktury podziemnej i nadziemnej, ogrodzenie oraz ewentualnie droga do budynku przemysłowego (k.46). Nietrafne było zatem ustalenie biegłej sporządzającej opinię w niniejszej sprawie, iż „na działce znajdował się budynek administracyjny, budynek rozdzielni, budynek gospodarczy oraz inne zabudowania” (k.330) i w konsekwencji nie mogły być trafne jej uwagi na temat ograniczenia możliwości alternatywnego wykorzystania nieruchomości z tych przyczyn. Już w tym miejscu należy zaznaczyć, że podobnie dowolna była uwaga biegłej podczas przesłuchania przed Sądem Apelacyjnym, iż „większość naniesień znajdowała była na działce (...)” (k.510). Biegła wskazała, iż opiera się na swej pamięci, jednak materiał zgromadzony w aktach sprawy wskazuje, iż sytuacja przedstawiała się odmiennie. Należy jeszcze zwrócić uwagę, iż już na pierwszy rzut oka znajdowanie się na nieruchomości wskazanych wyżej obiektów, co do których oczywiste było, iż nie są znaczących

rozmiarów i podlegać będą rozbiórce wobec perspektywy wykorzystania nieruchomości na inny cel – zdecydowanie bardziej dochodowy, czego dotyczyły wydane już decyzje administracyjne, jako przyczyna tak znacznego obniżenia wartości nieruchomości, budzi duże wątpliwości. Wystarczyło bowiem uwzględnić choćby tylko szacunkowy koszt usunięcia tych naniesień, który z pewnością nie mógł być liczony w milionach złotych. Koszt ten nie jest zresztą funkcją powierzchni nieruchomości.

Powyższe rozbieżności między opisem sytuacji na nieruchomości przedstawionym przez biegłą w opinii pisemnej a stanem wynikającym z akt sprawy oraz wadliwość rozumowania biegłej skłoniły Sąd Apelacyjny do uwzględnienia wniosku skarżącego dotyczącego dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłej zawartego w apelacji. W pierwszej kolejności tutejszy Sąd zalecił biegłej dokonanie wyceny z uwzględnieniem rzeczywistego stanu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz rzeczywistych alternatywnych możliwości jej wykorzystania (k.464). Wobec wątpliwości biegłej zalecono sporządzenie opinii z uwzględnieniem stanu nieruchomości wynikającego z materiału dowodowego oraz z pominięciem wpływu na wartość nieruchomości ograniczenia możliwości jej alternatywnego zagospodarowania w związku z ówczesnym rzeczywistym sposobem zagospodarowania, zwłaszcza istniejącymi naniesieniami, ale z uwzględnieniem ograniczeń możliwości inwestycji na nieruchomości wynikających z innych przyczyn, o ile te występowały (k.471).

Biegła przedłożyła opinię uzupełniającą, z której wynika między innymi, że wartość nieruchomości przy uwzględnieniu wskazań Sądu Apelacyjnego oraz przeznaczenie gruntu na cele mieszkaniowe zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynosi 33.551.000,- zł (k.482). Do samej opinii strony nie zgłosiły zastrzeżeń, gdyż uwagi powoda należy uznać za odniesione do założeń wskazanych przez Sąd, a nie do wyводу biegłej. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał opinię za w pełni wiarygodną nie dostrzegając z urzędu żadnych jej wadliwości. Należy zauważyć, że jakkolwiek biegła przy opiniowaniu w ogóle pominęła cechę możliwości alternatywnego wykorzystania, o tyle w ramach ustnych wyjaśnień wprost stwierdziła dodatkowo, iż gdyby przyjąć, że nieruchomość nie była zabudowana, to wartość gruntu, nawet z uwzględnieniem tej cechy, odpowiadałaby wyliczonej przez nią właśnie w opinii uzupełniającej.

Mając na uwadze powyższe, po uzupełnieniu postępowania dowodowego, Sąd Apelacyjny ustalił, iż wartość gruntu przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 roku miarodajna dla ustalenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 33.551.000,- zł. W konsekwencji przy zastosowaniu obowiązującej i niespornej stawki 1% opłata roczna winna wynosić 335.510,- zł.

Należało jeszcze uwzględnić, iż poza sporem pozostawało w niniejszej sprawie, iż dotychczasowa opłata roczna liczona według stawki 1% wynosiła 62.974,08 zł i została określona pismem z 4 września 2008 roku w odniesieniu do wydzielonej części nieruchomości (k.93), a wcześniej oświadczeniem Prezydenta(...) z 27 listopada 2002 roku, na co wskazano w umowie sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego z 27 grudnia 2006 roku (k.33). Brak podstaw do stwierdzenia, iż kwestionowane wypowiedzenie dotyczyło również stawki procentowej opłaty rocznej, zwłaszcza że jego treść wskazuje jako przyczynę wyłącznie zmianę wartości gruntu (k.52).

W tym kontekście należało uwzględnić regulację art. 77 ust. 2a u.g.n., do którego nie odwoływały się ani strony, ani Sąd pierwszej instancji. Powołany przepis obejmuje jednak normy prawa materialnego i jako taki podlega uwzględnieniu niezależnie od zarzutów apelacyjnych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07). Stanowi on, 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. Regulacja ta została dodana ustawą z 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 187, poz. 1110). Zgodnie z jej art. 4 w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w



art. 1, czyli ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą. Z punktu widzenia rozwiązań międzyczasowych możliwość jego zastosowania w niniejszej sprawie nie ulega zatem wątpliwości.

W orzecznictwie sądowym pojawił się natomiast rozdzźwięk dotyczący w ogóle możliwości stosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. w postępowaniu sądowym. W szczególności Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 3 czerwca 2014 roku (I ACa 587/14) wypowiedział się przeciwko takiej możliwości argumentując, że powołana norma ma charakter techniczny i jest adresowana do organu administracyjnego, który wskaże wysokość opłat w kolejnych latach z uwzględnieniem orzeczenia sądu oraz powołanego przepisu, a nie do sądu, który ocenia prawidłowość aktualizacji opłaty.

Z kolei za stosowaniem art. 77 ust. 2a u.g.n. przy orzekaniu o wysokości opłaty rocznej wypowiedział się tutejszy Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2015 roku (I ACa 1890/14), jakkolwiek istota rozstrzygnięcia dotyczyła innej kwestii. Podobnie Sąd Najwyższy w sprawie zakończonej wyrokiem z dnia 21 maja 2014 roku (II CSK 451/13) zastosował powołaną regulację, a za koniecznością jej stosowania opowiedział się wprost w postanowieniu z 27 czerwca 2013 roku (III CZ 29/13) i wyrokach z 21 lutego 2013 roku (IV CSK 430/12) oraz z 5 grudnia 2013 roku (V CSK 5/13).

Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie niniejszej podziela to drugie stanowisko stwierdzając, iż wyrok w sprawie dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinien określać wysokość tej opłaty w kolejnych latach z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a u.g.n., o ile znajduje on zastosowanie w danej sprawie. Zwraca się uwagę, iż rozstrzygnięcie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości ma charakter kształtujący (np. uchwała Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 roku, III CZP 37/05, postanowienie z 10 kwietnia 2014 roku, I CSK 408/13, postanowienie z 30 marca 2011 roku, III CZP 3/11). W związku z tym powinno definitywnie określać wysokość opłaty nie dając pola do czynienia ustaleń odmiennych również właścicielowi gruntu. W konsekwencji nie przekonuje teza, iż to właściciel gruntu powinien uwzględniając powołaną regulację wyznaczyć kwotę opłaty w kolejnych latach, skoro czyniłby to w rzeczywistości wbrew treści wyroku sądowego, którym jest związany stosownie do art. 365 § 1 k.p.c. Odmienne założenie byłoby zresztą niepraktyczne, skoro w razie sporu co do możliwości zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n., czego możliwości dowodzi sprawa rozstrzygnięta poprzednio powołanym wyrokiem tutejszego Sądu z 25 czerwca 2015 roku, sprawa po raz kolejny musiałaby trafić do sądu, który rozstrzygałby go rozpoznając powództwo o zapłatę. Należy wreszcie zauważyć, że również literalna wykładnia art. 77 ust. 2a u.g.n. jest argumentem na rzecz przyjętego stanowiska. Wynika z niego bowiem, że przedmiotem regulacji jest sama wysokość opłaty rocznej. Nie ma żadnych istotnych różnic redakcyjnych między tym przepisem a przykładowo art. 77 ust. 1 u.g.n., który mówi o aktualizacji opłaty w razie zmiany wartości nieruchomości.

Ustalona wysokość opłaty rocznej przekraczała ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową. Uwzględniając wykładnię art. 77 ust. 2a u.g.n. dokonaną uchwałą Sądu Najwyższego z 28 lutego 2013 roku (III CZP 110/12) należało stwierdzić zatem, że w 2009 roku właściwa opłata to dwukrotność opłaty dotychczasowej, czyli 125.948,16 zł, a w roku kolejnym ta sama dwukrotność powiększona jednak o połowę różnicy między nią a iloczynem stawki procentowej i ustalonej wartości gruntu, czyli 230.729,08 zł. Dopiero w roku 2011 winna obowiązywać opłata roczna w pełnej wysokości wynikającej z wartości gruntu, czyli w kwocie 335.510,- zł.

Należało jednak uwzględnić, iż sprawa w instancji odwoławczej toczyła się wyłącznie wskutek apelacji pozwanego, a zatem niemożliwe było dokonanie zmiany zaskarżonego wyroku, który określił wysokość opłaty rocznej na 306.110,- zł, na jego niekorzyść przez obniżenie opłaty, gdyż wykluczał to art. 384 k.p.c., nawet przy uwzględnieniu, że apelacja określiła zakres zaskarżenia jako „całość” wyroku. W rezultacie należało zmienić wyrok Sądu Okręgowego jedynie w części dotyczącej opłat za rok 2011 i kolejne, a w pozostałym zakresie – obejmującym lata 2009 i 2010 – apelację oddalić.

Apelacja podlegała także oddaleniu w zakresie dotyczącym podwyższenia opłaty rocznej ponad kwotę wynikającą z przemnożenia stawki procentowej przez wartość nieruchomości ustaloną w uzupełniającej opinii biegłej D. B.. Skarżący opinii tej nie kwestionował rezygnując faktycznie z możliwości wykazywania, iż wartość nieruchomości była wyższa niż to oceniła biegła.

Słusznie również skarżący zarzucił wadliwe rozliczenie kosztów procesu przez Sąd pierwszej instancji. Wobec kwestionowania przez powoda w ogóle skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, co zmierzałoby do pozostawienia jej na poziomie dotychczasowym (62.974,08 zł) nie można było uznać, iż określenie opłaty na kwotę 306.110,- zł, nawet zgodnie z kolejnym z ewentualnych żądań powoda, oznaczało, iż wygrał on sprawę w całości.

W rezultacie należało dokonać stosunkowego rozliczenia kosztów procesu w oparciu o art. 100 k.p.c. uwzględniając, iż powód wygrał sprawę w 44%, co wynika z zestawienia różnicy opłaty wynikającej z wypowiedzenia (548.870,24 zł) i opłaty dotychczasowej (62.974,08 zł) z różnicą między opłatą ostatecznie ustaloną (335.510,- zł) i opłatą dotychczasową. Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 35.512,- zł (24.295,- zł opłaty od pozwu, 7.200,- zł wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika, 17,- zł opłaty skarbowej o pełnomocnictwa i 4.000,- zł wydatków na opinie biegłych), z czego do zwrotu należy się 15.625,- zł. Z kolei koszty pozwanego to łącznie 8.597,- zł (7.200,- zł wynagrodzenia za reprezentację procesową i 1.397,- zł wydatków na opinie biegłych), z czego należy się zwrot 4.814,- zł. Różnica w wysokości 10.811,- zł podlegała zasądzeniu na rzecz powoda.

Zmiany wymagał również punkt III zaskarżonego wyroku, gdyż podlegające pobraniu na rzecz Skarbu Państwa koszty sądowe winny być rozłożone proporcjonalnie do rzeczywistego wyniku postępowania – stosownie do art. 113 ust. 1 u.k.s.s.c. Kwota 1.031,56 zł zatem obciąża powoda w 56% (639,73 zł), a pozwanego w 44% (502,64 zł).

Z tych przyczyn, stosownie do art. 386 § 1 oraz 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Apelacyjny rozstrzygnął stosownie do art. 100 w zw. z 391 § 1 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Uwzględniając właściwą wysokość opłaty rocznej, a ściślej różnicę jej oraz opłaty wskazanej przez Sąd Okręgowy, oraz wartość przedmiotu zaskarżenia będącą różnicą między opłatą wynikającą z wypowiedzenia i opłatą ustaloną w pierwszej instancji, należało uznać, że skarżący wygrał sprawę w 12%. Koszty powoda to 5.400,- zł wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika ustalonego stosownie do wartości przedmiotu sporu na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.). Z kolei koszty pozwanego to analogicznej wysokości wynagrodzenie za reprezentację procesową oraz 725,- zł wydatków na wynagrodzenie biegłej. Pozwanemu z jego kosztów należy się zwrot kwoty 735,- zł, a powodowi 4.752,- zł, co po potrąceniu daje 4.017,- zł na rzecz powoda od pozwanego.

Jednocześnie stosownie do art. 113 ust. 1 u.k.s.s.c. orzeczono o pobraniu od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie odpowiadającej stopniowi jego przegranej (12%) części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwany był zwolniony z mocy prawa (12.139,- zł), to jest kwoty 1.457,- zł.