

Sygn. akt VI ACa 1013/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ksenia Sobolewska - Filcek

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz

SA Marek Kolasiński (spr.)

Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 marca 2015 r., sygn. akt XXV C 1361/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie pierwszym w ten sposób, że nadaje mu treść: „ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 4193 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą (...) od 1 stycznia 2011 r. wynosi 114.426,97 zł (sto czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) z tym, że użytkownik wieczysty za rok 2011 zobowiązany jest do wniesienia opłaty w kwocie 35.556,64 zł (trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt cztery grosze), za rok 2012 w kwocie 74.991,81 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt jeden groszy), za rok 2013 i lata kolejne w kwocie 114.426,97 zł (sto czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) ”;

2. w punkcie trzecim w ten sposób, że koszty postępowania między powodem, a pozwanym wzajemnie znosi;

II. oddala apelację powódki w pozostałym zakresie;

III. koszty postępowania apelacyjnego między powodem, a pozwanym wzajemnie znosi;

IV. oddala wniosek interwenienta ubocznego o zasądzenie kosztów procesu.

Sygn. akt VI ACa 1013/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 grudnia 2011 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 4193 m², dokonana pismem z dnia 23 lutego 2010 r., jest nieuzasadniona, a powódka jest zobowiązana do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. Na wypadek nieuwzględnienia wniosku o ustalenie opłaty w dotychczasowej wysokości, powódka wniosła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości niższej niż zaoferowana przez Miasto (...) W. (wniosek, k. 21-25).

W uzasadnieniu wniosku, Spółdzielnia wskazała, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bezskuteczne, bowiem nie zostało złożone przez odpowiedni organ. Niezależnie od powyższego, Spółdzielnia zakwestionowała w całości wartość nieruchomości, na podstawie której wyliczono opłatę roczną, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 14 grudnia 2009 roku podnosząc, iż jest to wartość zawyżona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze, orzeczeniem z dnia 10 kwietnia 2012 roku (...), oddaliło powyższy wniosek Spółdzielni. Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie znalazło podstaw do zakwestionowania wyceny przyjętej przez biegłego w operacie szacunkowym z dnia 14 grudnia 2009 roku (orzeczenie SKO, k. 19).

W dniu 11 czerwca 2012 roku (data prezentaty) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła sprzeciw wobec orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (sprzeciw, k. 3-7). Spółdzielnia podtrzymała zarzuty wskazane we wniosku, nadto wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 4193 m² jest bezskuteczne, ewentualnie nieuzasadnione w przedstawionej wysokości wynikającej z wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z dnia 23 lutego 2010 roku.

Powódka wywodziła, że opłata roczna może być uzasadniona w wysokości niższej niż przyjęta w wypowiedzeniu, a wynikającej z przedstawionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) operatu szacunkowego z dnia 30 kwietnia 2010 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Z. S. (zgodnie z wyceną wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego wynosi 10 859 870 zł; operat szacunkowy, k. 60-76), a także z uwzględnieniem poniesionych przez powódkę kosztów na infrastrukturę techniczną.

Pismem procesowym z dnia 21 stycznia 2013 roku (data prezentaty) pozwany Miasto (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wysokości zgodnej z wypowiedzeniem z dnia 23 lutego 2010 roku, tj. w wysokości 164 742,97 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku (odpowiedź na pozew, k. 93-95).

W toku procesu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przystąpiła do niniejszego postępowania po stronie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2015 r., Sąd Okręgowy w Warszawie w pkt 1 ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 4193 m², wynosi od 1 stycznia 2011 r. kwotę 114 426,97 zł, w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w pkt 3 wyroku rozstrzygając o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie na następujących rozważaniach faktycznych i prawnych.

Miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...) obręb (...), o obszarze 4193 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), a powodowa Spółdzielnia jej użytkownikiem wieczystym od 1988 r.

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosiła 17 778,32 zł i została wyliczona na podstawie ceny gruntu w wysokości 424 zł/m² obowiązującej w 1999 r. (uchwała nr (...) z dnia 16 października 1998 roku w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesną propozycją wysokości nowej opłaty rocznej).

Wypowiedzeniem z dnia 23 lutego 2010 r., dokonany z upoważnienia Prezydenta Miasta (...) W. przez J. K. - Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W. działającej na podstawie pełnomocnictwa z 29 września 2009 r., pozwany wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 4193 m² (działka (...) obr. (...)), jednocześnie oferując nową opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 164 742,97 zł (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, k. 112, pełnomocnictwo k. 97). Podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej przez pozwanego stanowiła wycena dokonana w operacji szacunkowym z dnia 14 grudnia 2009 roku, według którego jednostkowa wartość rynkowa działki gruntu wynosi 3 929 zł/m².

Wypowiedzenie z dnia 23 lutego 2010 roku zostało opatrzone własnoręcznym podpisem osoby upoważnionej J. K. Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W.. Nie jest to faksymile podpisu, czyli odcisk części tłoczącej pieczętki.

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej tj. działki (...) obręb (...) na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosi 11 442 697 zł (dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy M. B. powołanego w toku niniejszego postępowania k.200-213, opinia uzupełniająca z dnia 26 listopada 2014 r., k. 307-308).

Interwenient uboczny (...) sp. z o.o. jest aktualnie użytkownikiem wieczystym w (...) części przedmiotowej działki gruntu (...) z obrębu (...), jako właściciel lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość znajdującego się w budynku na tej działce (udział w nieruchomości wspólnej).

Sąd Okręgowy uznał, że kluczowe znaczenie w sprawie miała opinia biegłego sądowego M. B. z zakresu wyceny nieruchomości, powołanego w toku niniejszego postępowania, która w ocenie tego Sądu została sporządzona w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonujący w oparciu o wiedzę fachową przez kompetentną osobę, posiadającą odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i doświadczenie zawodowe w oparciu o wizję nieruchomości oraz analizę informacji jej dotyczących. Opinia jest jasna i logiczna, biegła wskazała, jakie okoliczności wzięła pod uwagę szacując wartość nieruchomości i po zbadaniu nieruchomości podobnych jednoznacznie określiła wartość nieruchomości, dlatego Sąd Okręgowy oparł na niej swoje rozstrzygnięcie. Ostatecznie po uzupełnieniu opinii, żadna ze stron jej nie kwestionowała.

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych również w oparciu o opinię biegłego z zakresu badań pisma ręcznego i dokumentów D. G., z której wynika, że podpis Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W. złożony na wypowiedzeniu to oryginalny podpis powstały w naturalnym akcie pisarskim. Wbrew twierdzeniom powódki nie jest to faksymile podpisu, czyli odcisk części tłoczącej pieczętki.

Sąd Okręgowy wskazał, iż wbrew zarzutom powódki, wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 23 lutego 2010 r. przez pozwanego zostało dokonane skuteczne. Wypowiedzenie zostało dokonane przez osobę upoważnioną do złożenia takiego oświadczenia woli, tj. przez J. K. - Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W. działającego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta miasta (...) W. z dnia 29 września 2009 roku, w którym Prezydent miasta (...) W. udzielił jej, jako Naczelnikowi Wydziału (...) W. Dzielnicy W. pełnomocnictwa do reprezentowania (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określania lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiedzania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Tak więc, Sąd Okręgowy przyjął, że oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia w imieniu właściciela złożył pracownik Urzędu (...) W. działający na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta (...). W., jako organu wykonawczego, uprawnionego do reprezentowania (...) W..

Zdaniem Sądu Okręgowego fakt, że w samym wypowiedzeniu nie powołano się na pełnomocnictwo Prezydenta (...)W. z dnia 29 września 2009 r., uprawniające pracownika Urzędu (...) W. do działania w imieniu(...) W., nie pozbawia tej osoby prawa do reprezentowania pozwanego w tym przedmiocie i nie powoduje bezskuteczności tego oświadczenia.

Sąd Okręgowy wskazał, iż podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie stanowiła wycena nieruchomości, wykonana na zlecenie Sądu w dniu 26 maja 2014 roku przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości ustanowionego przy Sądzie Okręgowym w W., rzeczoznawcę majątkowego M. B..

Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powyższej opinii biegłego wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 11 443 000 zł.

Przy przyjęciu wartości nieruchomości wyliczonej przez biegłego i wysokości stawki procentowej opłaty rocznej 1% wartości gruntu, Sąd Okręgowy ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi od 1 stycznia 2011 r. kwotę 114 426,97 zł (pkt. 1 wyroku), zaś w pozostałej części żądanie jako niezasadne oddalił.

O kosztach procesu, Sąd Okręgowy orzekł stosownie do wyniku sprawy na podstawie art.100 k.p.c., proporcjonalnie rozliczając poniesione przez strony koszty procesu (pkt. 3 wyroku), przy uwzględnieniu, iż pozwany oprócz kosztów zastępstwa procesowego poniósł nadto koszty biegłego w kwocie 1 500 zł.

Powódka wniosła apelację od wyroku, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając Sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa materialnego tj. : art. 38 i art. 104 k.c., art. 7 i 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku i ustroju miasta (...) W. w związku z § 51 statutu dzielnicy W. stanowiącego załącznik nr (...)uchwały nr (...) Rady miasta(...) W. z dnia 14 stycznia 2010 roku w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta (...) W., publikowanym w Dzienniku Urzędowym województwa (...) z 2010 roku nr 32 poz. 453 oraz §§ 2 i 7 ust. 1 uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom (...) W. do wykonywania niektórych zadań i kompetencji (...) W., publikowanej w Dz. Urz Województwa (...) z 2008 roku nr 220 poz. 9485, poprzez uznanie za skuteczne oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej dot. nieruchomości pomimo iż zostało ono podpisane niezgodnie z zasadami reprezentacji - oraz nie zawiera wskazania w czyim imieniu jest ono składane,

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 77 ust 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw przez jego niezastosowanie do rozpoznawanej sprawy.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez:

1.ustalenie wyrokiem, iż użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 4193 m kw, od 1 stycznia 2011 roku, obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości takiej, jak przed jej wypowiedzeniem dokonany w dniu 23 lutego 2010 roku, ewentualnie

2. ustalenie sposobu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dot. nieruchomości położonej w W. przy nieruchomości przy ul (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 4193 m kw, w roku 2011, 2012, 2013 z uwzględnieniem treści przepisu art. 77 ust 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości prawem przewidzianej w postępowaniu przed sądem I i II instancji.

Apelację od wyroku złożył również interwenient uboczny, zaskarżając wyrok częściowo w zakresie pkt 1.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) zastosowanie przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nieaktualnym, bez uwzględnienia nowelizacji, wprowadzonej ustawą z dnia z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011, Nr 187, poz. 1110), skutkujące przyjęciem w pkt 1 zaskarżonego wyroku, że zaktualizowana opłata roczna płatna jest w całości począwszy od 1 stycznia 2011 r.,

b) art. 77 ust. 2a ustawy w związku z art 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011. Nr 187, poz. 1110), skutkujące przyjęciem w pkt 1 zaskarżonego wyroku, że zaktualizowana opłata roczna płatna jest w całości począwszy od 1 stycznia 2011 r.

Wskazując na powyższe zarzuty interwenient uboczny wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 i ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

a. w roku 2011 kwotę 35 556,64 złotych jako dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 17 778,32 zł,

b. w roku 2012 kwotę 74 991,81 zł,

c. w roku 2013 r. i latach następnych kwotę 114 426,97 zł.

Ponadto interwenient uboczny wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przypisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje są częściowo uzasadnione.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, a poczynione przez niego ustalenia w tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjął za własne.

Centralnym elementem sporu w niniejszej sprawie jest skuteczność wypowiedzenia opłaty rocznej. W apelacji stwierdzono, że „pismo aktualizujące opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zostało złożone bezskutecznie. Uzasadnienie dla tego zapatrywania stanowi to, że „nie wiadomo w czyim imieniu zostało ono złożone – w treści wypowiedzenia stwierdza się, iż jest ono składane w imieniu Prezydenta(...). W., który może być organem reprezentującym tak Skarb Państw (jako organ powiatu) jak i gminę – (...) W.”. Wskazano również, że w przedmiotowym piśmie nie przywołano jakiegokolwiek pełnomocnictwa „do składania oświadczeń woli w zakresie wypowiedzenia opłaty.”

Zwrócić należy w tym miejscu uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015., sygn. akt III CZP 40/15. Wskazuje się w niej, że „organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Ten sam obowiązek trzeba odnieść do każdego innego oświadczenia składanego w ramach trybu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przewidzianego w art. 78-81 u.g.n.” Należy jednak zauważyć, że we wskazanym orzeczeniu stwierdzono, iż czynności związane z oznaczaniem wysokości opłat rocznych, w tym ich aktualizacji oraz spory wynikające na tym tle, jako dotyczące należności pieniężnych, mają cywilnoprawny charakter. Sąd Najwyższy stanął również na stanowisku, że „czynności podejmowane przez pełnomocnika podlegają interpretacji według zasad z art. 65 § 1 k.c., w odniesieniu do istnienia umocowania i zgodności z jego zakresem, przy uwzględnieniu ogólnych zasad wskazanych w art. 103 § 1 i 2 k.c.”.

W myśl art. 65 § 1 kodeksu cywilnego, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W niniejszej sprawie z okoliczności, w których złożono przedmiotowe oświadczenie woli jasno wynika w czyim imieniu zostało ono złożone. Treść wypowiedzenia umożliwia identyfikację nieruchomości, której ono dotyczy, a jedynym podmiotem uprawnionym do wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest właściciel nieruchomości.

Podkreślić należy, że przyjęte stanowisko nie godzi w funkcję ochronną, której realizacji służyć ma normatywne określenie minimalnej treści wypowiedzenia opłaty rocznej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 zd. 2 u.g.n. w wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

Warto zauważyć, że w niniejszej sprawie przedmiotowy brak nie stanął na przeszkodzie do złożenia przez użytkownika wieczystego stosownego wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Skuteczności wypowiedzenia nie podważa również to, że w jego treści nie powołano się na żadne pełnomocnictwo. Zasadnicze znaczenie ma tu fakt, iż pełnomocnik był umocowany do dokonania przedmiotowego wypowiedzenia opłaty rocznej. Stwierdzić należy również, że powołane przez powódkę akty prawa miejscowego nie pozbawiają Prezydenta miasta (...) W. prawa reprezentowania (...) W. w sprawach dotyczących opłaty rocznej. Wskazuje na to treść art. 11 ust. 1 u.g.n. Przepis ten stanowi m.in., że organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze, w więc w niniejszej sprawie Prezydent (...)W..

W apelacjach zarzucono wyrokowi Sądu Okręgowego również to, że nie zastosowano w nim art. 77 ust. 2a u.g.n. 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.

Powołany przepis wszedł w życie w dniu 9 października 2011r. Wprowadził go art. 1 pkt 2b) ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187 poz. 1110). Wskazany akt normatywny w art. 4 stanowi, iż 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 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Łodzi, wyrażone w wyroku z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I ACa 655/15, I ACz 849/15, iż w sytuacji, gdy ustalona w wypowiedzeniu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej, art. 77 ust. 2a u.g.n. przewiduje (...)zastosowanie swego rodzaju „opłaty przejściowej”, polegającej na stopniowym dochodzeniu do pełnej opłaty rocznej wynikającej z dokonanej aktualizacji poprzez jej wnoszenie w zmniejszonej wysokości w pierwszych latach. Powołany przepis ma także zastosowanie w sprawie o ustalenie opłaty. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku iż orzeczenie o obowiązku zapłaty kwoty zaktualizowanej w powyższy „ratalny” sposób sąd powinien zamieścić z urzędu w orzeczeniu ustalającym wysokość zaktualizowanej opłaty.

Zasadnicze znaczenie dla wykładni art. 77 ust. 2a u.g.n. ma uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III CZP 110/12. Wskazano w niej, że „w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (art. 77 ust. 2a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).” Ilustrując te

reguły Sąd Najwyższy stwierdził, że „przyjmując zatem, że dotychczasowa opłata roczna w 2011 r. wynosiła 400 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji i skutecznie wypowiedziana w 2011 r. wynosi 1 000 zł, w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości:

- opłata roczna za 2012 r. (pierwszy rok od aktualizacji) wynosi 800 zł (400 zł x 2);
- opłata roczna za 2013 r. (drugi rok od aktualizacji) wynosi 900 zł (800 zł + 100 zł);
- opłata roczna za 2014 r. (trzeci rok od aktualizacji) wynosi 1 000 zł (900 zł + 100 zł). ”

Idąc torem rozumowania Sądu Najwyższego należy stwierdzić, że za roku 2011 użytkownik powinien uiścić kwotę 35.556,64 zł, za rok 2012 kwotę 74.991,81 zł, a począwszy od roku 2013 kwoty 114.426,97 zł rocznie.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 §1 k.p.c., orzekł jak w punkcie I sentencji. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i 107 k.p.c., stosownie do wyniku postępowania.