

Sygn. akt **XXVII Ca 3826/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Agnieszka Fronczak</b>
Sędziowie:	SO Grzegorz Tyliński (spr.) SR del. Stanisław Wojciechowski
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Skulimowska

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Z.**

przeciwko (...) **W.**

### **o ustalenie**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla (...) w W.

z dnia 13 czerwca 2016 r., sygn. akt II C 1714/15

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu dla (...) w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSR del. Stanisław Wojciechowski SSO Agnieszka Fronczak SSO Grzegorz Tyliński

**Sygn. akt XXVII Ca 3826/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 21 sierpnia 2013 roku, który stosownie do art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowi pozew w niniejszej sprawie, powód E. Z. wniosła o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o obszarze 19.911 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...) było nieważne i nieuzasadnione. We wniosku powódka wskazała, że zaoferowana kwota jest rażąco wysoka i nie ma uzasadnienia, ponadto zakwestionowała rzetelność operatu szacunkowego stanowiącego podstawę aktualizacji opłaty.

Pozwany (...) W. w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie, że dokonana wypowiedzeniem aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona i skuteczna, a także o zasądzenie kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany wskazał w pierwszym rzędzie, że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej i ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało złożone przez osoby umocowane do działania w imieniu Prezydenta (...) W.. Okoliczność, iż działanie na podstawie pełnomocnictw nie zostało wyraźnie wskazane w oświadczeniu o wypowiedzeniu opłaty rocznej nie ma w opinii pozwanego wpływu na fakt, że osoby składające owo oświadczenie były właściwie umocowane do jego złożenia. Ponadto pozwany podkreślił, że operat szacunkowy sporządzony został w sposób rzetelny i prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z art. 150 - 155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Sąd Rejonowy dla (...) w W. wyrokiem z 13 czerwca 2016 r. wydanym w sprawie sygn. akt II C 1714/15 ustalił, że opłata roczna z tytułu przysługującego E. Z. udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...), o powierzchni 19 911 metrów kwadratowych, związanego w prawem odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 155,18 złotych oraz zasądził od (...) W. na rzecz E. Z. kwotę 30,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego:

E. Z. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 19 911 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność (...) W., w udziale (...) związanym z własnością lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą (...).

W dniu 15 czerwca 2012 roku Prezydent (...) W. udzielił zastępcom burmistrza D. B. (...) W. M. L. i P. R. pełnomocnictw do wykonywania spraw o zasięgu dzielnicowym, w tym m.in. do określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (pkt 2 lit. b). Pismem datowanym 22 lipca 2013 roku Zarząd D. B. (...) W. działając przez zastępców Burmistrza M. L. i P. R. wypowiedział E. Z. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu wskazanego wyżej udziału w użytkowaniu wieczystym. W wypowiedzeniu wskazano, że składa ją Zarząd D. B. (...) W. jako właściwy organ reprezentujący (...) W.. Jak wynika z treści pisma, ustalenie nowej opłaty było skutkiem zmiany wartości gruntu oszacowanego przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 28 228 820 zł, co stanowi 1 417,75 zł/m<sup>2</sup>. Podkreślono, iż w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 1% wartości gruntu, wynosząca 687,52 zł, przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (155,18 zł), to opłata roczna w pełnej wysokości zacznie obowiązywać od 2016 roku, w 2014 roku wyniesie dwukrotność dotychczasowej opłaty - 310,36 zł, zaś w 2015 roku - 498,94 zł.

Wskutek złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione, ewentualnie uzasadnione w niższej wysokości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie, w którym uznało, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste było bezskuteczne i ustaliło, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczas obowiązującej wysokości.

Ten stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów wskazując, że ich wiarygodność nie była kwestionowana przez strony postępowania. Sąd I instancji oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości podkreślając, iż był on zbędny do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na to, iż sama czynność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej została dokonana w sposób nieprawidłowy, a zatem nie było potrzeby ustalania wartości nieruchomości objętej wypowiedzeniem opłaty.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, jednak z innych przyczyn niż wskazane przez powoda.

W ocenie Sądu Rejonowego wypowiedzenie wysokości opłaty złożone stronie powodowej było nieskuteczne, gdyż wbrew art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147) – nie zostało dokonane przez właściwy organ, którym zgodnie z art. 4 ust. 9 u. g. n. jest organ wykonawczy gminy – prezydent miasta. W niniejszej sprawie wypowiedzenie zostało złożone przez zarząd dzielnicy B. (...) W.. Dzielnica stanowi jedynie jednostkę pomocniczą gminy (...) W., a zarząd jest jej organem wykonawczym. W ocenie Sądu Rejonowego każde wypowiedzenie powinno wskazywać wyraźne, niebudzące wątpliwości wskazanie, że jest dokonywane z upoważnienia Prezydenta (...) W., dzięki czemu adresat decyzji mógłby zweryfikować prawidłowość udzielonego pełnomocnictwa, jego zakres, kwestię reprezentacji pełnomocnika. Tymczasem z treści wypowiedzenia nie wynika, aby zostało ono podjęte w imieniu Prezydenta (...) W.. Wręcz przeciwnie, wskazano w nim, że organem reprezentującym gminę i właściwym dla dokonania wypowiedzenia jest zarząd dzielnicy. Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy uznał wypowiedzenie za nieskuteczne i wskazał, że strony wiąże wysokość opłaty sprzed wypowiedzenia, to jest 155,18 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k. p. c. całością kosztów obciążając pozwanego, jako stronę przegrywającą.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości. Skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1) art. 77 i 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu powódce opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu z dnia 22 lipca 2013 r. było prawnie nieskuteczne, albowiem zostało dokonane przez niewłaściwy organ;

2) nierozpoznanie przez sąd istoty sprawy poprzez wyrokowanie wyłącznie na podstawie błędnie przyjętej przesłanki bezskuteczności oświadczenia pozwanego z dnia 22 lipca 2013 r. o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu . z pominięciem aspektu materialnego sprawy;

3) art. 227 k. p. c. w związku z art. 217 § 1 i § 3 k. p. c. polegające na nieuzasadnionym oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki, dla potrzeb ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

4) art. 278 § 1 k. p. c. polegające na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości w sytuacji, gdy rozpoznanie istoty sprawy, tj. sporu pomiędzy powódką a pozwanym o wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wymagało zasięgnięcia opinii biegłego, dysponującego wiadomościami specjalnymi,

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu sądowi rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania za drugą instancję.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, bowiem podniesione w niej zarzuty były trafne, w szczególności te które wskazywały na brak rozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji.

Przechodząc do analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego, koncentrują się one wokół kwestii uprawnienia zarządu dzielnicy do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Podstawową kwestią było, więc rozstrzygnięcie, czy wypowiedzenie zostało dokonane przez właściwy (uprawniony) organ, ewentualnie czy organ ten był należycie reprezentowany, a co za tym idzie rozważenie czy zarząd dzielnicy (...) W. lub jego poszczególni członkowie mają umocowanie do dokonania takiego wypowiedzenia, a w konsekwencji ustalenie zasadności i skuteczności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W tym zakresie w ocenie Sądu

Okręgowego podzielić należy prezentowany przez skarżącego zarzut błędnej wykładni art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że wypowiedzenie zostało dokonane przez organ nieposiadający kompetencji do dokonanie tej czynności, oznaczało nierozpoznanie istoty sprawy, którą w przypadku sporu wszczętego wnioskiem o ustalenie bezzasadności wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest ustalenie wysokości tej opłaty na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Sąd I instancji, dochodząc do przekonania o wadliwości trybu wypowiedzenia pominął bowiem tę płaszczyznę rozważań, nie przeprowadzając postępowania dowodowego w całości i w konsekwencji zaniechał rozpoznania sedna sporu o zasadność aktualizacji opłaty rocznej. Oznaczało to, że z istocie zbędne było powoływanie jako naruszonych przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących zakresu okoliczności podlegających udowodnieniu oraz przesłanki dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Zarzuty te nie podlegały zatem rozważeniu w postępowaniu przed sądem drugiej instancji.

Sąd II instancji podkreśla, że kluczowym dla oceny zasadności stanowiska Sądu Rejonowego jest odniesienie się do charakteru prawnego stosunku użytkowania wieczystego oraz wynikających z niego obowiązków stron, w tym obowiązku uiszczenia opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego. Stosunek ten ma niewątpliwie charakter cywilnoprawny. podlega regulacji Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kodeks cywilny określa treść, zakres i zasady wykonywania prawa użytkowania wieczystego, natomiast w ustawie o gospodarce nieruchomościami uregulowane zostały: sposób powstania tego prawa oraz zasady i tryb ustalenia opłat z tytułu wykonywania go. Opłaty są świadczeniami cywilnoprawnymi. Cywilnoprawny charakter mają także czynności związane z oznaczaniem wysokości opłat rocznych, w tym ich aktualizacji oraz spory wynikające na tym tle, jako dotyczące należności pieniężnych (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 lipca 2015 r., III CZP 40/15; por. uchwały Sądu Najwyższego z: 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 209 i 25 sierpnia 1995 r., III CZP 96/95, OSNCP 1995, nr 12, poz. 173; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów NSA z dnia 25 listopada 2013 r., I OPS 12/13, ONSA i WSA z 2014, nr 2, poz. 20 oraz wyroki NSA: z dnia 12 maja 2006 r., I OSK 843/05, niepubl., z dnia 23 stycznia 2007 r., IOSK 306/06, niepubl., postanowienie NSA z dnia 3 października 1997 r., I SA 1333/97, OSP 1998, nr 3, poz. 57). Jak z kolei wskazano w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2015 r. (III CZP 40/15) analiza art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6 i art. 80 ust. 1 u. g. n. wskazuje, że pojęcie właściwy organ oznacza ustawowo określony organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela nieruchomości czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami, w tym w zakresie użytkowania wieczystego. Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u. g. n. ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność.

Organem składającym oświadczenie woli w imieniu (...) W., w zakresie reprezentacji w odniesieniu do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, jest Prezydent (...) W., co wynika z art. 11 ust. 1 u. g. n., art. 26 ust. 1 i 4 oraz art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 446 ze zm.) w zw. z art. 92 ust. 1 i 3. ustawy z dnia 5 czerwca 1998 o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. 2016 r., poz. 814 ze zm.). Podkreślić należy, w związku z zaprezentowanym wyżej cywilnoprawnym charakterem stosunku użytkowania wieczystego, że reprezentację tę postrzegać należy w ramach cywilnoprawnych i oceniać przy wykorzystaniu cywilnoprawnej metody regulacji, chyba że przepis szczególny przewiduje zastosowanie instrumentów właściwych dla metody administracyjnoprawnej. W zakresie czynności związanych z określaniem wysokości opłaty rocznej ograniczenia takiego nie sposób dopatrzeć się ani w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani w regulacjach ustrojowych, dotyczących reprezentacji jednostek samorządu terytorialnego na poziomie gminy i powiatu ani w specyficznym ustroju (...) W..

Rozpatrywane na tej płaszczyźnie oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej zawiera oczywistą nieścisłość. Mowa jest w nim bowiem o Zarządzie D. B. jako właściwym organie reprezentującym (...) W.. Sformułowanie to jest oczywiście błędne. Przekazanie bowiem dzielnicom jako jednostkom pomocniczym, do wykonania niektórych zadań i kompetencji (...) W. jako jednostki samorządu terytorialnego nie oznacza dopuszczalności zmiany zasad reprezentacji (...) W., w zakresie zadań delegowanych, w tym w zakresie zadań z

zakresu gospodarowanie mieniem komunalnym, wymagających podejmowania czynności cywilnoprawnych. Warto zauważyć, że w tym zakresie powoływana w wypowiedzeniu uchwała numer XCIII/2729/2010 Rady (...) W. z dnia 21 października 2010 r. skreśliła § 3 uchwały numer XLVI/1422/2008 Rady (...) W. z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom (...) W. do wykonania niektórych zadań i kompetencji (...) W., który to przepis przewidywał, że w zakresie zadań i kompetencji przekazanych dzielnicom (...) W. jest reprezentowane na zewnątrz przez zarząd właściwej dzielnicy. W istocie zatem delegacja zadań na dzielnicy w zakresie czynności cywilnoprawnych podejmowanych w ramach zadań objętych zakresem delegacji opierała się na konstrukcji pełnomocnictwa.

W tym stanie rzeczy skuteczność oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej musi być oceniana przez pryzmat przesłanek skuteczności działania pełnomocnika w imieniu osoby reprezentowanej i na jej rzecz. Warunkiem skuteczności działania w imieniu reprezentowanego jest oczywiście istnienie pełnomocnictwa oraz podjęcie czynności prawnej w jego ramach, z zastrzeżeniem treści art. 103 k. c. Zakres skutków działania pełnomocnika w imieniu reprezentowanego określa ustawa. W sprawie te przesłanki skuteczności oświadczenia złożonego przez pełnomocników zostały spełnione, albowiem osoby składające owo oświadczenie posiadały pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta (...) W. do działania w imieniu (...) W. w zakresie wypowiadania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Problem, którego rozstrzygnięcie stanowi istotę sprawy sprowadza się do zagadnienia, czy wadliwe określenie w treści czynności roli, w jakiej występują faktyczni pełnomocnicy, przypisujący sobie niesłusznie funkcję organu reprezentowanego, i w związku z tym pominięcie rzeczywistej i prawidłowej podstawy działania, stanowi przeszkodę do uznania skuteczności tak złożonego oświadczenia. Sąd Rejonowy doszedł w tym względzie do przekonania o bezskuteczności wypowiedzenia, prezentując pogląd o konieczności jednoznacznego, wyraźnego i niebudzącego wątpliwości wskazania, że czynność ta dokonywana jest z umocowanie Prezydenta (...) W..

Kwestia ta powinna być jednak rozważana z uwzględnieniem cywilnoprawnego charakteru omawianej czynności, przy założeniu określonego luzu interpretacyjnego, właściwego dla oświadczeń woli, podlegających wykładni przewidzianej w art. 65 § 1 k. c. (por. przytoczoną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2015 r.; według Z. Radwańskiego, Prawo cywilne, 1999, Nb 708 „miarodajna jest (...) treść oświadczenia woli, zrekonstruowana po zastosowaniu odpowiednich reguł interpretacyjnych uwzględniających w szczególności cały kontekst sytuacyjny, w którym oświadczenie woli zostało złożone (art. 65 k. c.)”). Niewątpliwie słusznym jest założenie leżące u podstaw omawianej tezy, a sprowadzające się do koncepcji jawności pełnomocnictwa, jako przesłanki skuteczności działania pełnomocnika. Koncepcja ta sprowadza się do wymogu ujawnienia przez pełnomocnika, że działa on w imieniu osoby trzeciej. Wymogu tego nie powinno się utożsamiać jednak z ujawnieniem treści samego pełnomocnictwa, ani z użyciem określonych formuł. Wystarczy w tym względzie, by na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, adresat oświadczenia mógł rozpoznać, że składający je nie działa we własnym imieniu, lecz w imieniu określonego podmiotu reprezentowanego. Nie inaczej należy oceniać wymóg jawności pełnomocnictwa w odniesieniu do wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, zgodnie z ogólnie prezentowanym założeniem o cywilnoprawnym charakterze tej czynności. Przeciwnie wręcz do stanowiska Sądu Rejonowego, istnieją względy przemawiające na rzecz stwierdzenia, że czynność ta w aspekcie jawności powinna być oceniana mniej rygorystycznie, jako że użytkownikowi wieczystemu znana jest osoba właściciela nieruchomości a samo postępowanie aktualizacyjne zawiera sformalizowane procedury kontroli jego zasadności, co zmniejsza ryzyko sporu co do skuteczności wypowiedzenia na etapie wykonywania umowy. W tym kontekście oceniana czynność wypowiedzenia powódce opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spełnia wymóg jawności pełnomocnictwa, rozumianego w powołanym wyżej sensie, tj. jako ogólnego powołania się na fakt działania w imieniu osoby trzeciej. Wynika to z niewątpliwego faktu przypisania skutków wypowiedzenia podmiotowi reprezentowanemu, tj. (...) W., w imieniu którego miał działać Zarząd D. B. oraz z pouczenia o sposobie złożenia wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, które miało być skierowane przeciwko (...) W.. O rozpoznawalności reprezentowanego świadczy również niewątpliwie fakt złożenia takowego wniosku przeciwko (...) W. przez powódkę.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane skutecznie. Sąd Okręgowy stwierdza, że pociąga to za sobą konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku, bowiem Sąd Rejonowy uznając, iż nie doszło do takiego wypowiedzenia nie przeprowadził ustaleń co do wysokości

opłaty rocznej i merytorycznej prawidłowości dokonanego wypowiedzenia (rozpoznając np. w tym zakresie zaoferowany przez stronę wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej pozwem), co oznacza w istocie, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, którą było, jak wyżej wskazano, ustalenie, czy wypowiedzenie takie było uzasadnione w świetle przepisów regulujących sposób określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w całości, w szczególności rozpoznać wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, a następnie dokonać jego oceny w odniesieniu do skutecznie dokonanego wypowiedzenia, biorąc pod uwagę stanowiska stron.

Ze względu na powyższe motywy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., orzekł jak w sentencji, dokonując rozstrzygnięcia w zakresie kosztów stosownie do art. 108 § 2 k. p. c.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Stanisław Wojciechowski Agnieszka Fronczak Grzegorz Tyliński