

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Przewodniczący: | SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) |
| Sędziowie:      | SSA Teresa Rak<br>SSA Jerzy Bess  |
| Protokolant:    | sekr.sądowy Katarzyna Rogowska    |

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) (...) sp. k. w W.

przeciwko Gminie Miejskiej K. i Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji obu stron pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 2 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 1724/13

- 1. oddala apelację strony pozwanej Gminy Miejskiej K.;**
- 2. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz strony powodowej (...) (...) sp. k. w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 3. odrzuca apelację strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. w części dotyczącej orzeczenia zawartego w punkcie I zaskarżonego wyroku a w pozostałej części apelację tej strony pozwanej oddala;**
- 4. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz strony powodowej (...) (...) sp. k. w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak

# UZASADNIENIE

**Powód – (...) (...)sp. k. w W.** domagał się ustalenia, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), o pow. 3.9299 ha, obr. (...)jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K., stanowiącej przedmiot współwłasności Skarbu Państwa oraz Gminy Miejskiej K., jest niezasadne.

Powód wywiódł, że Prezydent Miasta K., dwoma odrębnymi pismami datowanymi na dzień 19 grudnia 2012 r, wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) i zaproponował nową wysokość stawki opłaty. Konieczność aktualizacji opłaty została uzasadniona zmianą wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, co zostało poparte operatem szacunkowym przedmiotowej nieruchomości, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wypowiedzenie dokonane przez Prezydenta Miasta K. w imieniu Gminy Miejskiej K. zostało powodowi doręczone w dniu 27 grudnia 2012 r, natomiast wypowiedzenie dokonane imieniem Skarbu Państwa zostało powodowi doręczone w dniu 21 grudnia 2012 r.

Uzasadniając żądanie, powód wskazał na liczne wady operatu szacunkowego, na podstawie którego wyliczono proponowaną nową wysokość opłaty rocznej. Przedłożył ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, wykonaną przez (...) Towarzystwo (...), która wskazywała na błędy i uchybienia zawarte w operacie i określała go jako nieprawidłowy. Ponadto powód zarzucił, że na przedmiotową nieruchomość poczynił nakłady, które winny zostać zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, czego nie dokonano. Przede wszystkim jednak powód podniósł, iż podjęta przez pozwanych próba podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dokonana została z naruszeniem art. 77 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 poz. 518 j.t.), stosownie do którego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż **raz na 3 lata**, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Zdaniem powoda, od poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej nie upłynęło 3 lata,. W dniu 20 grudnia 2010 r. Prezydent Miasta K. dokonał wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa w pozwie, w następstwie czego powód wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że przedmiotowe wypowiedzenia były nieuzasadnione. W konsekwencji tych wniosków Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniami z dnia 24 maja 2012 r. sygn. akt (...)oraz (...) (...) stwierdziło, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pozostają w dotychczasowej wysokości. Ponieważ żaden z pozwanych nie wniósł od w/w orzeczeń sprzeciwów, doszło do skutecznej aktualizacji opłaty rocznej dokonanej tymi orzeczeniami SKO, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2011 r. w przypadku Skarbu Państwa oraz na dzień 1 stycznia 2012 r. w przypadku Gminy K. (różnica wynikała w fakcie, że wypowiedzenie Gminy K., choć datowane na grudzień 2010 r. zostało użytkownikowi wieczystemu doręczone dopiero w styczniu 2011 r.). Aktualizacja ta polegała na ustaleniu, że wysokość opłat rocznych pozostaje w dotychczasowej wysokości. W związku z powyższym ponowna aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dokonana na podstawie wypowiedzeń Prezydenta Miasta K. (działającego w imieniu Skarbu Państwa oraz Gminy K.) w grudniu 2012 r., ze skutkiem na 1 stycznia 2013 r. została dokonana z naruszeniem art. 77 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata.

**Pozwani Gmina Miejska K. i Skarb Państwa** – Prezydent Miasta K. wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, że nowa wartość gruntu – będąca podstawą aktualizacji opłaty – została ustalona w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Jako że wartość nieruchomości uległa zmianie, zaszyły podstawy do aktualizacji opłaty.

Odnośnie zarzutu niedopuszczalności kolejnej aktualizacji opłaty przed upływem trzech lat od poprzedniej aktualizacji pozwani podnieśli, że przedmiotowe ograniczenie dotyczy tylko sytuacji gdy poprzednia aktualizacja była skuteczna,

tj. doprowadziła do zmiany wysokości opłaty rocznej. Jako że aktualizacja opłaty z 2 grudnia 2010 r. ostatecznie nie doprowadziła do zmiany wysokości opłaty, termin 3 letni nie wiąże organu i możliwe jest podjęcie aktualizacji wcześniej.

**Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt IC 1724/13**, Sąd Okręgowy w Krakowie: I/ ustalił, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 47/756 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działki numer (...), obręb(...)jedn. ewid. K. dokonana przez Gminę Miejską K. pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona; II/ ustalił, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 709/756 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działki numer (...), obręb (...)jedn. ewid. K. dokonana przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta K. pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona; III/ w pozostałej części powództwo oddalił, IV/ zasądził na rzecz powoda od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 107.217,00 zł tytułem kosztów procesu; V/ zasądził na rzecz powoda od pozwanej Gminy Miejskiej K. kwotę 25.468,00 zł, tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W dniu 21 grudnia 2012 r. powodowi zostało doręczone wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dokonane przez Skarb Państwa w stosunku do posiadanego udziału w tej nieruchomości, wynoszącego 709/756 części. Wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty zaproponowano jednocześnie jej nową wysokość.

W dniu 24 grudnia 2012 r. zostało doręczone powodowi wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dokonane przez Gminę Miejską K. w stosunku do posiadanego udziału w tej nieruchomości, wynoszącego 47/756 części. Wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty zaproponowano jednocześnie jej nową wysokość.

Od obu wypowiedzeń wysokości opłaty rocznej zostały złożone przez powoda wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

Wysokość zaproponowanej powodowi opłaty rocznej została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego W. Ż.. Operat ten został poddany ocenie, dokonanej przez (...) Towarzystwo (...), w wyniku której został on uznany za nieprawidłowy, zawierający błędy i uchybienia.

Orzeczeniami z dnia 20.08.2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło, że powołane wypowiedzenia są bezzasadne. Orzeczenia SKO zostały następnie zaskarżone sprzeciwem przez Skarb Państwa i Gminę Miejską K..

Poprzednia procedura aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości podjęta została w grudniu 2010 r. W grudniu 2010 r. doręczono powodowi (uprzednio (...) Sp. z o.o. w W.) wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty wystosowane przez Skarb Państwa, a w styczniu 2011 r. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty wystosowane przez Gminę Miejską K.. Od przedmiotowych wypowiedzeń złożono wnioski do SKO o ustalenie że wypowiedzenia te były nieuzasadnione. SKO wydało w tym przedmiocie orzeczenia w dniu 24 maja 2012 r. sygn. akt (...) (...) stwierdzając w obu przypadkach, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości pozostaje w dotychczasowej wysokości. Ponieważ ani Gmina Miejska K. ani Skarb Państwa nie wniosły od w.w. orzeczeń sprzeciwów, wysokość ustalonej w ten sposób opłaty rocznej orzeczeniami SKO obowiązywała ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2011 r. w przypadku Skarbu Państwa oraz na dzień 1 stycznia 2012 r. w przypadku Gminy K..

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Zdaniem Sądu Okręgowego, kluczowe znaczenie w sprawie miał najdalej idący, a zarazem zasadniczy dla rozstrzygnięcia, zarzut powoda odnoszący się do zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości dotyczył kwestii dopuszczalności aktualizacji ze względu na trzyletni termin

określony w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jednol. Dz.U. z 2014 r. poz. 518) – **dalej u.g.n.** Przepis ten stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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.

Poprzednia procedura aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości podjęta została w grudniu 2010 r, kiedy to doręczono powodowi wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty wystosowane przez Skarb Państwa, a w styczniu 2011 r. wystosowane przez Gminę Miejską K..

Spór pomiędzy stronami dotyczył interpretacji zawartego w ustawie sformułowania odnoszącego się do aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nie częściej niż raz na 3 lata. W ocenie powoda przez aktualizację opłaty należy rozumieć orzeczenie organu administracji publicznej (SKO) w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty, wydane na skutek wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty była niezasadna, niezależnie od okoliczności, czy dojdzie do ustalenia wysokości nowej stawki opłaty. Dla ustalenia, że doszło do aktualizacji opłaty nie ma znaczenia wysokość stawki opłaty ustalona przez SKO (choćby była na tym samym poziomie, który obowiązywał uprzednio). W ocenie pozwanych zaś, jeśli orzeczenie kolegium o ustaleniu nowej wysokości opłaty jest tego rodzaju, że wysokość opłaty faktycznie nie ulega zmianie w stosunku do obowiązującej poprzednio, to nie można uznać, iż nastąpiła aktualizacja opłaty bowiem aktualizacja winna skutkować zmianą wysokości opłaty w stosunku do dotychczasowej.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd prezentowany przez powoda, uznając go za mający umocowanie w literalnej treści ustawy. Proces aktualizacji stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości rozpoczyna wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty, które odnosi skutek z początkiem kolejnego roku kalendarzowego. Zatem od 1 stycznia kolejnego roku użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczenia opłaty w nowej, wskazanej w wypowiedzeniu, wysokości, chyba że zakwestionował wypowiedzenie składając w terminie wnioski do SKO o ustalenie, iż wypowiedzenie było niezasadne lub było zasadne w innej wysokości. Procedurę aktualizacji kończy albo upływ terminu do złożenia wniosku, w przypadku gdy wypowiedzenie i nowa wysokość stawki nie są kwestionowane, albo orzeczenie organu administracji lub sądu powszechnego, w zależności od tego z jakich środków zaskarżenia skorzystano w sprawie.

W przypadku złożenia wniosku o ustalenie, iż wypowiedzenie było niezasadne lub było zasadne w innej wysokości, ustawodawca przewidział dwa rodzaje orzeczeń możliwych do wydania przez SKO na skutek rozpoznania wniosku. Orzeczenie oddalające wniosek (w razie stwierdzenia jego bezzasadności) oraz orzeczenie o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Wobec powyższego jeśli SKO wniosku nie oddali, to obligatoryjnie ustala nową wysokość opłaty. Ustawodawca nie wskazuje na czym ma polegać ustalenie nowej wysokości opłaty, czy ustalenie to musi polegać na zmianie wysokości opłaty dotychczasowej, czy też możliwe jest ustalenie tej opłaty na niezmiennym poziomie. W ocenie Sądu Okręgowego, przyjęcie iż opłata nie może zostać ustalona na dotychczasowym poziomie wydaje się być nadinterpretacją, a nawet może być w pewnych sytuacjach uznane za wykładnię *contra legem*, np. gdy nowo oszacowana wartość nieruchomości będzie się pokrywać z wartością poprzednią, albo różnić jedynie nieznacznie. Przyjęcie, iż aktualizacja opłaty zawsze musi prowadzić do zmiany jej wysokości – bowiem w przeciwnym wypadku nie mamy do czynienia z aktualizacją – nie jest zasadne, bowiem gdyby ustawodawca uważał, że aktualizacja opłaty winna zakończyć się zmianą jej wysokości, zapewne wyraził by to w treści ustawy.

Zgodnie z przepisami u.g.n., nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje użytkownika wieczystego od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym organ złożył użytkownikowi wieczystemu oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej. Powyższa zasada ma zastosowanie również w sytuacji gdy SKO ustali, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i ustali nową wysokość opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie. Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 79 ust. 5 u.g.n., ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Przepis wyraźnie wskazuje, że

orzeczenie kolegium ustala „nową wysokość” opłaty rocznej, nie wskazując, czy ma ona się różnić od wysokości poprzedniej, przez co możliwe jest ustalenie tej opłaty na dotychczasowym poziomie. Zgodnie z ust. 8 art. 79 u.g.n. nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty także w przypadku, gdy sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, zarówno orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, jak i orzeczenie sądu powszechnego zawsze będzie miało charakter aktualizacyjny, ustalający nową wysokość opłaty rocznej.

Biorąc powyższe za podstawę Sąd Okręgowy uznał, że orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 maja 2012 r. sygn. akt (...) (...) – stwierdzające, w obu przypadkach, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa w pozwie pozostaje w dotychczasowej wysokości – należy traktować jako orzeczenia aktualizujące dotychczasową wysokość opłaty. Ponieważ aktualizacja ta dokonana została orzeczeniami SKO ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2011 r. w przypadku Skarbu Państwa oraz na dzień 1 stycznia 2012 r. w przypadku Gminy K., ponowna aktualizacja możliwa jest nie wcześniej niż po upływie 3 lat. Zatem próba kolejnej aktualizacji opłaty, rozpoczęta wypowiedzeniem dotychczasowej stawki opłaty mającym miejsce w grudniu 2012 r. jako sprzeczna z art. 77 ust. 1 u.g.n. nie była dopuszczalna. W konsekwencji przedmiotowa opłata pozostaje na dotychczasowym poziomie. Powód, pismem z dnia 27 października 2014 r, domagał się także ustalenia niedopuszczalności wypowiedzeń opłaty. Wobec faktu, iż kwestia ta podlegała badaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia, Sąd okręgowy uznał, że powództwo w tej części podlega oddaleniu.

Wskazał też Sąd Okręgowy, że przy przyjętej koncepcji rozstrzygnięcia zbędne było odnoszenie się do pozostałych podnoszonych przez strony zarzutów prowadzenie postępowania dowodowego w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. Z tych też przyczyn Sąd ten pominął pozostałe wnioski dowodowe stron (art. 217 §3 k.p.c.).

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał przepisy art. 98 §1 i 3 i art. 99 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły apelacjami obie strony pozwane.

### ***I/ Apelacja Gminy Miejskiej K.:***

Pozwana Gmina zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego co do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I, tj. w zakresie w jakim Sąd Okręgowy ustalił, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste udziału 47/756 części nieruchomości, szczegółowo opisanej w wyroku oraz w punkcie V, to jest w części orzekającej o kosztach procesu zasądzonych od tej strony pozwanej, zarzucając:

1/ naruszenie art. 77 ust. 1 u.g.n. przez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, że aktualizacja, w rozumieniu tego przepisu, może polegać na ustaleniu opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie; zatem ponowna aktualizacja możliwa jest nie wcześniej niż po upływie trzech lat od nieskutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez organ;

2/ naruszenie art. 79 ust. 5 w zw. z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że orzeczenie SKO stwierdzające, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pozostaje w dotychczasowej wysokości, ma charakter aktualizacyjny, ustalający nową opłatę obowiązującą począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

3/ niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wskutek naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w zw. ze zgłoszonym w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżeniem do protokołu przez bezzasadne oddalenie wniosku pozwanej (...) o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...), obręb (...) jednostka ewidencyjna K., w udziale wynoszącym 47/756 części, na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej dokonanej przez (...), pismem z dnia 19 grudnia 2012 r.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

## **II/ Apelacja pozwanego Skarbu Państwa.**

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu I instancji, co do istoty sprawy w całości, tj. co do rozstrzygnięć zawartych w punktach I i II, zaś w części obejmującej orzeczenia o kosztach postępowania, w punkcie IV, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego – art. 77 ust. 1 u.g.n. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego, jak i orzeczenie sądu powszechnego zawsze będzie miało charakter aktualizacyjny, ustalający nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy aktualizacja opłaty rocznej następuje jedynie w przypadku, gdy stawka tej opłaty ulega zmianie, a tym samym aktualizacja nie następuje w przypadku orzeczenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego pozostaje w dotychczasowej wysokości opłaty; ta błędna wykładnia prawa materialnego doprowadziła w konsekwencji do naruszenia norm procesowych, a to:

2/ naruszenie art. 227 w zw. z art. 278 k.p.c. przez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo w odpowiedzi na pozew Skarbu Państwa wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości szczegółowo opisanej wyżej, według jej stanu na 1 cen na grudzień 2012 r, tj na datę złożenia wypowiedzenia opłaty w dotychczasowej wysokości, podczas gdy dowód ten dotyczy wypadku wymagającego wiadomości specjalnych oraz okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie i jego przeprowadzenie było obowiązkiem Sądu I instancji.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany wnosił u zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W każdym razie pozwany wnosił o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### **SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Żadna z apelacji nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe i wystarczające dla rozstrzygnięcia. Dotyczą przebiegu postępowań aktualizacyjnych i treści orzeczeń zapadłych w ich toku. Zawarte w obu apelacjach zarzuty naruszenia prawa procesowego – przez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego – na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości, odniosłyby skutek, tylko wtedy, gdyby Sąd Apelacyjny nie podzielił prawnej koncepcji rozstrzygnięcia, która legła u podstaw zaskarżonego wyroku. Ponieważ Sad Apelacyjny koncepcję te podziela – zarzuty te są bezprzedmiotowe.

Istotą niniejszego sporu, również na etapie postępowania apelacyjnego, jest problem materialno prawny dotyczący wykładni przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jednol. Dz.U. z 2014 r. poz. 518), który stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (...) podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W ocenie apelujących literalne brzmieniem tego przepisu jednoznacznie wskazuje, że z aktualizacją opłaty mamy do czynienia jedynie wtedy gdy konsekwencji wdrożonego postępowania administracyjnego bądź sądowego wartość ta ulegnie zmianie. Powyższe wynika już stąd, że w/w przepis ustanawia jako przesłankę aktualizacji zmianę wartości nieruchomości, czego Sąd I instancji nie uwzględnił.

W ocenie Sadu Apelacyjnego pogląd ten nie wytrzymuje krytyki. Wykładnia językowa art. 77 ust. 1 nie jest tak oczywista jak wywodzi to apelujący, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę treść pozostałych przepisów u.g.n. regulujących procedurę aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W pierwszej kolejności, należy zgodzić się z powodem, który w odpowiedzi na apelację zwraca uwagę na to, że samo sformułowanie „aktualizacja” nie musi oznaczać zmiany. Trafnie zauważył Sad Okręgowy, że ustawodawca nie wprowadził legalnej definicji tego pojęcia, należy więc kierować się

jego potocznym rozumieniem. Potocznie słowo „aktualizacja” oznacza „czynienie aktualnym” „uwspółcześnienie”. W niniejszej sprawie aktualizacja opłaty oznacza uczynienie jej adekwatną do aktualnej wartości nieruchomości – co nie musi oznaczać zmiany wysokości (obniżenia bądź podwyższenia) opłaty ale również – o ile wartość nieruchomości nie uległa zmianie – pozostawienie jej na dotychczasowym poziomie.

Niezależnie od tego, nie można dokonywać wykładni przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n. w oderwaniu od przebiegu całej procedury aktualizacyjnej (wykładnia systemowa). Początkiem procedury prowadzonej z urzędu jest skuteczne doręczenie użytkownikowi wieczystemu pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wraz z ofertą przyjęcia jej w nowej (innej) wysokości. Aktualizacja kończy się wraz z momentem ustalenia nowej opłaty rocznej, określanej mianem opłaty zaktualizowanej. Moment ten mogą wyznaczać różne zdarzenia prawne, w zależności od etapu postępowania aktualizacyjnego. W przypadku gdy etapem tym jest postępowanie wypowiedzeniowe, to momentem tym może być upływ 30-dniowego terminu na wniesienie przez użytkownika wieczystego wniosku do SKO o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Brak złożenia do SKO wniosku powoduje, że w sytuacji gdy wypowiedzenie było skuteczne, strony użytkownika wieczystego wiąże opłata zaproponowana w ofercie organu reprezentującego właściciela. W tym wypadku opłata zaktualizowana będzie zawsze innej wysokości niż opłata dotychczasowa. Do zmiany wysokości opłaty nie musi dojść jeśli wskutek niezaaprobowania przez użytkownika wieczystego nowej wysokości opłaty, opłata zaktualizowana zostanie ustalona po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, bądź administracyjnego i sądowego. Na etapie postępowania przed SKO momentem jego zakończenia może być ugoda lub merytoryczne orzeczenie. Jak wynika z treści art. 79 ust. 3 o.w.u. w razie braku ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku użytkownika o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości albo ustala nową wysokość opłaty. W zależności od tego orzeczenia obowiązuje: 1/ w przypadku uznania wypowiedzenia za uzasadnione w całości – opłata określona w wypowiedzeniu (wyższa od dotychczasowej), 2/ w przypadku uznania wypowiedzenia za nieuzasadnione w całości – opłata dotychczasowa, 3/ w przypadku uznania, że wypowiedzenie jest uzasadnione w części - opłata ustalona przez orzeczenie SKO (inna niż dotychczasowa i inna niż zawarta w wypowiedzeniu). Każda z tych opłat to opłata zaktualizowana – opłata która podlegała aktualizacji w rozumieniu art. 77 ust. 1 u.g.n.

Orzeczona w ten sposób opłata roczna obowiązuje, jeśli organ reprezentujący właściciela lub użytkownik wieczysty nie złoży w terminie sprzeciwu od tego orzeczenia. W przypadku złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO, przestaje ono obowiązywać, a aktualizacji w wyżej rozumianym znaczeniu dokonuje sąd powszechny.

Nie ma racji pozwana Gmina o ile zarzuca, iż rozstrzygnięcia SKO z dnia 24 maja 2012 r, sygn. akt(...). (...) – stwierdzające, w obu przypadkach, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pozostaje w dotychczasowej wysokości – nie może być uznane za orzeczenie aktualizacyjne, gdyż ma ono charakter formalny i dotyczy innej nieruchomości, niż będąca przedmiotem niniejszego postępowania. Jak wynika z treści orzeczenia SKO (k. 53-63) wypowiedzenie skierowane przez Prezydenta do poprzednika prawnego powoda rzeczywiście było błędne, tzn. obejmowało oprócz działki (...) również działkę (...), która ówczasnie nie była już w użytkowaniu wieczystym poprzednika powoda. Nie można jednak zaprzeczyć, że tamto postępowanie dotyczyło również aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...). Jak wynika z treści uzasadnienia decyzji SKO, podstawą ustalenia bezzasadności wypowiedzenia, było nieudowodnienie przez organ przesłanki wzrostu wartości nieruchomości, co wynikało stąd, że przedstawiony przez organ operat uniemożliwiał dokonanie takiej oceny w odniesieniu wyłącznie do działki nr (...), gdyż w opracowaniu tym „nie dokonano pod żadnym kątem oceny (wyceny) w/w działek, jednej w oderwaniu od drugiej” a organ nie przedstawił innego dowodu na okoliczność wzrostu wartości nieruchomości.

Jak wynika z treści art. 78 ust. 3 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Pozwani mieli możliwość w tamtym postępowaniu skorygować wadliwość wypowiedzenia, tak by ograniczyć postępowanie wyłącznie do tej działki (nr ew. (...))która nieodmiennie pozostawała w użytkowaniu wieczystym poprzednika prawnego powoda. Pozwani nie uczynili tego, nie przedstawili też dowodu na okoliczność wzrostu wartości działki nr (...). Pozwani mieli możliwość przedstawienia ewentualnych dowodów w postępowaniu sądowym, jednakże nie zaskarżyli orzeczeń kolegium. Orzeczenie kolegium miało niewątpliwie merytoryczny charakter. Merytoryczna przesłanka aktualizacji, czyli wartość nieruchomości, była przedmiotem badania Kolegium, które

stwierdziło, że brak jest podstaw do przyjęcia, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Nie jest istotne to, czy wniosek taki wypływał z przedłożonej przez organ opinii sprawdzającej operat dołączony do wypowiedzenia, czy też z bierności procesowej organu, tj. zaniechania przedłożenia dowodu na to, że wypowiedzenie było uzasadnione, tj. na to, że uległa zmianie wartość nieruchomości.

Jak wynika z dotychczasowych rozważań pozwani błędnie interpretują charakter orzeczeń SKO z dnia 24 maja 2012 r. Maja one charakter aktualizacyjny i powodują, że to od daty ich uprawomocnienia się biegnie termin trzyletni z art. 77 ust. 1 u.g.n. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że aktualizacja dotychczasowej stawki, dokonana przez pozwanych pismami dnia 19 grudnia 2012 r jest nieuzasadniona, z uwagi na nieupłynięcie w/w terminu.

Na koniec wskazać należy, że roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter świadczenia wynikającego ze stosunku prawa cywilnego, jakim jest użytkowanie wieczyste. Pewność obrotu cywilnoprawnego wymaga możliwie najbardziej stabilnych warunków wykonywania umowy i nie angażowania użytkownika wieczystego w długotrwałe i kosztowne procedury częściej, niż to konieczne we względnie stabilnych warunkach ekonomicznych. Taki był m.in. cel nowelizacji art. 77 wprowadzony ustawą z dnia 28 lipca 2011 r, (DZ. U. nr 187, poz. 1110), którą dotychczas obowiązujący przy wypowiadaniu opłaty za użytkowanie wieczyste roczny termin, zastąpiono terminem trzyletnim. Zatem również wykładnia celowościowa art. 77 ust. 1 u.g.n. wskazuje na prawidłowość rozumowania Sądu Okręgowego, a nie stron pozwanych, składających apelacje.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Gminy K. w całości, jako bezzasadną, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. Apelacja pozwanego Skarbu Państwa została w oparciu o ten sam przepis oddalona w części, w jakiej objęto zaskarżeniem rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku. Na zasadzie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 370 k.p.c. odrzucono apelację tego pozwanego w zakresie, w jakim zaskarżono rozstrzygnięcie dotyczące opłaty za użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości należących do drugiego z pozwanych, Gminy Miejskiej K. (punkt I zaskarżonego wyroku). Brak jest gravamen w zaskarżeniu przez Skarb Państwa orzeczenia, którym pokrzywdzony został inny podmiot prawa. Również interes publicznym nie wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka zaskarżenia (tak: uchwała (7 – zasada prawna) Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r, III CZP 88/13, OSNC 2014/11/108).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na zasadzie art. 98 § 113 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak