

**Sygn. akt: I ACa 1067/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSA Tomasz Szabelski</b>   |
| <b>Sędziowie:</b>      | <b>SSA Joanna Walentkiewicz - Witkowska (spr.)</b><br><b>SSO del. Dariusz Limiera</b> |
| Protokolant:           | st. sekr. sądowy Julita Postolska   |

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko **Miastu Ł.**

o ustalenie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 12 czerwca 2013r. sygn. akt II C 24/13

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący :

„1. ustala, że wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej w Ł. przy alei (...), oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 5.916 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Miasta Ł. i będącej w wieczystym użytkowaniu T. K., dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) wynosi :

a) kwotę 29.964 (dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery) złote za rok 2012;

b) kwotę 55.482 (pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa) złote za rok 2013 ;

c) kwotę 81.000 (osiemdziesiąt jeden tysięcy) złotych, poczynając od dnia 1 stycznia 2014 roku;

2. oddala powództwo w pozostałej części ;

3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz T. K. kwotę 2.399,02 (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć i 02/100) złotych tytułem kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa–Sądu Okręgowego w Łodzi :

a) od powoda T. K. kwotę 110,61 (sto dziesięć i 61/100) złotych

b) od Miasta Ł. kwotę 839,61 (osiemset trzydzieści dziewięć i 61/100) złotych tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa.”

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od Miasta Ł. na rzecz T. K. kwotę 5.047,32 (pięć tysięcy czterdzieści siedem i 32/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 1067/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa T. K. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w punkcie 1. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy alei (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 5.916 m<sup>2</sup> i wartości 4.315.000,00 złotych, stanowiącej przedmiot własności Miasta Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku 129.450,00 złotych, w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałej części, uznając że aktualizacja jest uzasadniona do kwoty, o której mowa w punkcie 1 wyroku, w punkcie 3 zasądził od T. K. na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.065,50 złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu, zaś w punkcie 4. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sadu Okręgowego w Łodzi od T. K. kwotę 1.393,75 złotych, zaś od Miasta Ł. kwotę 285,47 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów, odpowiednio, od oddalonej i uwzględnionej części powództwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na tle następującego stanu faktycznego sprawy, weryfikowanego następnie co do wartości prawa własności nieruchomości przez Sąd Apelacyjny :

T. K. (a wcześniej zmarły A. K.) jest użytkownikiem wieczystym gruntu, położonego w Ł. przy al. (...) o pow. 5916 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka nr (...), w obrębie S-6, stanowiącego własność pozwanego. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało nabyte przez A. K. od (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 22 grudnia 1999 r. przed notariuszem M. R. A nr (...). Poprzednik prawny A. K. (noszący wówczas nazwę Zakłady (...)) nabył z dniem 5 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu przy al. (...) w Ł. na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 30 czerwca 1993r. znak GG.III. (...).

(...) Spółka Akcyjna w Ł. - uiszczala opłatę roczną w kwocie 14.982 zł wg stawki 3 %, ustalonej wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 14 lutego 2005 roku, wydanego w sprawie I C 1157/01 od wartości gruntu wyrażającej się kwotą 499.400 zł. (nieruchomość została oddana na realizację innych celów aniżeli wymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pismem z dnia 20 lipca 2011 r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową w wysokości 152.366,58 zł, jako obowiązującą od 1 stycznia 2012 roku, wyliczoną od wartości nieruchomości w kwocie 5.078.886 zł .

Zespół dawnej Fabryki (...) i W., usytuowany przy al. (...), wzniesiony w końcu XIX wieku figuruje w Ewidencji (...) Ł. i podlega ochronie konserwatorskiej.

Na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 18 maja 2007 przez notariusza J. R. A nr (...) pomiędzy A. K. a (...) Spółką Akcyjną w Ł. A. K., na należącym do niego prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej księgą LD1 (...), ustanowił na czas nieograniczony na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą na LD1 (...) służebność gruntową polegającą na:

- doprowadzeniu na działce gruntu nr (...), objętej księgą LD1 (...) - wody gorącej przez wybudowaną podziemną sieć ciepłowniczą na odcinku długości 38,43 m i szerokości pasa ochronnego 2,55 m poprzez zajęcie pasa gruntu ze strefą ochronną o powierzchni 98 m<sup>2</sup> oraz na odcinku o długości 35 m i szerokości pasa ochronnego 2,40 m poprzez zajęcie pasa gruntu ze strefą ochronną o powierzchni 84 m<sup>2</sup>,
- na prawie nieograniczonego dostępu do wybudowanej na nieruchomości sieci wodnej w celu wykonywania konserwacji, remontów i modernizacji sieci oraz usuwania jej awarii, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 50.000 zł.

Na dzień 20 lipca 2011 r. dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka gruntu nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ma go także obecnie. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Ł.” nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem SZ - tereny zabudowy śródmiejskiej - zlokalizowane w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego. Cechą tych terenów jest ich wielofunkcyjność, obejmująca głównie funkcję mieszkaniową i usługową, zarówno w układach jednorodnych oraz jako obiekty funkcyjne. Funkcje produkcyjne i magazynowe powinny być ograniczone do obiektów istniejących z prawem do ich przebudowy i modernizacji. Nieruchomość położona jest w centralnej strefie Ś., jest atrakcyjnie skomunikowana z reprezentacyjnym odcinkiem ul. (...) poprzez pasaż al. (...). Teren jest uzbrojony we wszystkie sieci infrastruktury technicznej. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się kamienice z przełomu XIX i XX wieku w zwartej zabudowie z przeważającą funkcją mieszkaniową i biurową, usługami i handlem w parterach budynków. W otoczeniu znajdują się liczne sklepy, ośrodki różnorodnych usług, w tym gastronomiczne, rozrywkowe, finansowe i biurowe.

Aleja (...) stanowi element systemu szybkiego transportu zbiorowego na terenie Ł. ( (...) Tramwaj (...)) o bardzo dużym natężeniu ruchu. Ulica (...) jest jednokierunkowa, także o bardzo dużym natężeniu ruchu. Nieruchomość znajduje się w strefie płatnego parkowania wzdłuż Al. (...) i ul. (...). Dojście i dojazd do nieruchomości jest nieograniczony od strony Al. (...), od strony ulicy (...) - z uwagi na szerokość bramy przejazdowej, ograniczony jest do samochodów osobowych i ruchu pieszego.

Nieruchomość zabudowana jest ponad 100-letnimi pofabrycznymi obiektami zaadaptowanymi do funkcji usługowo - biurowej. Znajdują się w nich lokale użytkowe, wynajmowane firmom i osobom fizycznym, prowadzącym działalność gospodarczą. Obciążająca grunt służebność zajmuje północno-wschodni narożnik działki wzdłuż al. (...). Wartość rynkowa działki gruntu nr (...), jako przedmiotu prawa własności na dzień 20 lipca 2011 roku wynosi 4.315.000 zł, przy czym wycena uwzględnia przeznaczenie użytkowania wieczystego, wartość obciążającej ją służebności oraz fakt zabytkowego charakteru budynków na niej posadowionych, ograniczających gospodarowanie .

A. K. zmarł w dniu 27 września 2012 r. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego w dniu 9 października 2012 r., spadek po nim, na podstawie ustawy, nabył w całości syn T. K..

Wartość nieruchomości Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości B. L., którą wbrew zarzutom powoda uznał za pełną, rzetelną, wyczerpująco uzasadnioną, która stanowi miarodajne źródło ustaleń faktycznych. Dlatego też Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2013 r. Sąd oddalił także wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. G. (1) i E. D. (1) - pracowników Administracji (...) al. (...) (k. 309 odw.) na okoliczność aktualnego przeznaczenia i

zagospodarowania nieruchomości przy al. (...) . Istotne jest bowiem przeznaczenie gruntu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a nie rzeczywisty sposób wykorzystywania nieruchomości.

Odwołując się do uregulowań zawartych w przepisach art. 7, 72 ust. 1 i ust. 3 pkt.5 , art. 77 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 78 u.g.n. Sąd Okręgowy stwierdził, że na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalił przy tym, że wartość nieruchomości wynosiła w dniu 20 lipca 2011 roku, przy uwzględnieniu ustanowionej służebności, 4.315.000 zł. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej wynosiła 3%, a zatem kwota zaktualizowanej od dnia 1 stycznia 2012 r. opłaty wynosić powinna 129.450 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Na koszty procesu po stronie powoda w łącznej kwocie 11.595,31 złotych złożyły się:- opłata od pozwu : 7.619 złotych, koszty zastępstwa procesowego: 3.600 złotych, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego : 176,36 złotych i 200 złotych. Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego (3.600 złotych) oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwotach: 2.000 i 468,31 złotych - łącznie 6.068,31 złotych.

Łącznie koszty procesu wyniosły 17.663,62 złotych.

Powód wygrał sprawę w 17 %, ponieważ żądał ustalenia, że zaproponowana przez pozwanego nowa opłata za użytkowanie wieczyste wysokości 152.366,58 złotych jest nieuzasadniona (do tej pory uiszczana była opłata w wysokości 14.982 złotych), a sąd ustalił ją na kwotę 129.450 złotych. (129.450 złotych - 14.982 złotych = 114.468 złotych - o tyle podwyższenie opłaty okazało się uzasadnione). Wartość przedmiotu sporu wynosi zatem 137.785 złotych (152.366,58 złotych - 14.982 złotych). Pozwany przegrał proces w 17 %, a zatem powinien ponieść koszty procesu w kwocie 3.002,80 złotych, lecz w toku postępowania wyłożył już kwotę 6.068,31 złotych, a zatem do zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego pozostała kwota 3.065,50 złotych.

Skarb Państwa w toku procesu wyłożył tymczasowo kwotę 1679,22 złotych. Biorąc pod uwagę, że pozwany przegrał proces w 17 %, powinien ponieść ciężar nieuiszczonych kosztów sądowych w wysokości 285,47 złotych, zaś powód - 1393,75 złotych.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył powód apelacją w części, a mianowicie w zakresie objętym pkt 1, 3 i 4a, zarzucając:

- naruszenie art. 278 § 1 kpc w związku z art. 286 kpc poprzez odmówienie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, pomimo istnienia istotnych i uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości i logiki wyводу opinii biegłej B. L.;
- naruszenie art. 227 kpc przez oddalenie wniosku o przesłuchanie B. G. i E. D., mimo że wnioski te dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,

które to naruszenia skutkowały niepełnymi i przez to wadliwymi ustaleniami faktycznymi, przyjętymi za podstawę wydania zaskarżonego wyroku.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacowania nieruchomości oraz dopuszczenie dowodu z zeznań B. G. i E. D., domagając się równocześnie uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach procesu za postępowanie apelacyjne .

Sąd Apelacyjny w toku rozprawy w dniu 11 lutego 2014 roku oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań w/w świadków, uznając zarzut apelacji w tym zakresie za niezasadny, zwłaszcza że zarówno sposób zagospodarowania, jak i przeznaczenie nieruchomości zostały objęte zakresem opinii biegłego. Podzielając zaś zastrzeżenia do opinii i uwzględniając kolejny zarzut apelacyjny Sąd Apelacyjny dopuścił na wniosek powoda dowód z opinii biegłego d/s szacowania nieruchomości, któremu zlecił opracowanie operatu szacunkowego dla nieruchomości, położonej w Ł.

przy alei (...) wg cen na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania - po uwzględnieniu wszystkich niezbędnych cech w tym : rodzaju nieruchomości, jej położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia, zaopatrzenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stanu zagospodarowania.

Sąd Apelacyjny, na podstawie wydanej przez biegłego ds. szacowania nieruchomości opinii, odmiennie niż Sąd Okręgowy ustalił wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu nieruchomości i cen rynkowych na datę aktualizacji opłat na kwotę 2.670.000 złotych. Szacowana nieruchomość ma bardzo dobrą lokalizację ( ok. 1,2 km od centrum miasta i 1 km od drogi wojewódzkiej nr (...)), uwarunkowania planistyczne są nieokreślone z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i brak decyzji o warunkach zabudowy, potencjał inwestycyjny nieruchomości jest duży z uwagi na możliwość realizacji wiodącej funkcji usługowej, wynikającej ze śródmiejskiej lokalizacji wspierającego otoczenia, powierzchnia działki pozwala przyjąć cechę z tym związaną jako dobrą, zaś ograniczenia w zagospodarowaniu należy ocenić jako średnie z uwagi na zabudowę sąsiednich działek w ostrych granicach, sieć ciepłowniczą o charakterze przesyłowym, przebiegającą przez teren działki oraz fakt, że teren jest objęty ochroną konserwatorską. Działka ma dostęp do wszystkich podstawowych sieci infrastruktury technicznej i bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz do komunikacji miejskiej. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się kamienice z przełomu XIX i XX wieku w zwartej zabudowie z przeważającą funkcją mieszkaniową i biurową, usługami i handlem w parterach budynków. W otoczeniu znajdują się liczne sklepy, ośrodki różnorodnych usług, w tym gastronomiczne, rozrywkowe, finansowe i biurowe.

Przez teren działki w jej północno-wschodnim fragmencie przebiega sieć ciepłownicza o charakterze przesyłowym, która wprowadza ograniczenia z zakresie możliwości zagospodarowania gruntu. Z uwagi na fakt, że z treści aktu notarialnego o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 18 maja 2007 roku wynika, że służebność ta ustanowiona została na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej księgą wieczystą Nr (...) służebność ta nie została uwzględniona jako prawne ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości, natomiast w procesie wyceny gruntu, jako przedmiotu prawa własności uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu, wynikające z faktu przebiegu przez teren działki sieci ciepłowniczej o charakterze przesyłowym.

Przy szacowaniu wartości prawa własności nieruchomości niezabudowanej decydują w kolejności: założenia planistyczne, warunki zabudowy, studium i faktyczny sposób użytkowania, a także cel na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie. Dla szacowanej nieruchomości najbardziej trafnym jest przyjęcie przemysłowo-usługowego charakteru nieruchomości, a wyłączenie charakteru handlowego i mieszkaniowego. Lokalizacja nieruchomości jest tylko jedną z cech branych pod uwagę przy dokonywaniu szacunku, nie ma decydującego znaczenia, więc przyjęcie do porównania transakcji, dotyczących nieruchomości położonych poza centrum Ł. nie naruszało w żadnej mierze zasad szacunku. Zabudowa nieruchomości pochodzi z końca XIX w. i objęta jest jedynie gminną ewidencją zabytków, a nie jest wpisana do rejestru zabytków. Konserwator chroni jedynie strukturę zabudowy, a nie sprzeciwia się zmianie funkcji, jaką nieruchomość spełnia. ( pisemna opinia biegłego ds. szacowania nieruchomości dr inż. Z. T. k-378-380, k-382v-393, pisemna opinia uzupełniająca k- 431 akt, ustna opinia złożona w dniu 9 października 2014 roku -k- 447 - 00:06:00- 00:22:00 ).

Opinia wydana przez biegłego ds. szacowania nieruchomości w toku postępowania apelacyjnego nie została ostatecznie zakwestionowana przez żadną ze stron, wątpliwości wynikające z opinii pisemnej zostały szczegółowo wyjaśnione zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej, jak też opinii ustnej w toku rozprawy w dniu 9 października 2014 roku. Opinia ta uznana przez Sąd Apelacyjny za rzetelną, szczegółową, opracowaną zgodnie ze standardami szacowania nieruchomości stanowiła podstawę dla ustalenia wartości nieruchomości, a następnie podstawę orzekania co do wysokości należnej, podwyższonej na skutek zmiany okoliczności opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

### **Sąd Apelacyjny zważył :**

Uwzględnienie zarzutu zawartego w apelacji, dotyczącego bezzasadnej odmowy dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego ds. szacowania nieruchomości, mimo istnienia istotnych wątpliwości co do prawidłowości szacunku

opracowanego przez biegłą B. L. skutkowało uzupełnieniem materiału dowodowego, dokonaniem ponownego szacunku nieruchomości i zmianą wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. adekwatnie do wyników postępowania dowodowego.

Apelacja koncentruje się na zarzutach dotyczących naruszenia procedury i nimi Sąd Apelacyjny jest związany. W zakresie stosowania prawa materialnego zachowuje pełną swobodę, mimo że apelacja wprost nie nawiązuje do naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 poz.518) w brzmieniu obowiązującym na dzień składania oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym- z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2 u.g.n.- zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W świetle treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

Wedle art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości, będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 3 % ceny.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W wypowiedzeniu dokonanym w piśmie z dnia 20 lipca 2011 roku powołano się na sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego wycenę, z której wynikało, że aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 5.078.886 zł. Wartość ta została poddana weryfikacji w toku postępowania zarówno przed Sądem Okręgowym, jak i Apelacyjnym, w wyniku czego podwyżka opłaty okazała się uzasadniona częściowo. Sąd Apelacyjny ustalając wartość nieruchomości oparł się na opinii biegłej Z. T. i ustalił, że wartość ta wynosiła na dzień dokonania wypowiedzenia 2.670.000 złotych.

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dodany przez art. 1 pkt. 2 lit. b ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2011 Nr 187 poz. 1110) obowiązuje od 9 października 2011 roku i stanowi, 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 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. Na mocy art. 4 ustawy zmieniającej w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. Przepis art. 4 ustawy zmieniającej z dnia 28 lipca 2011 roku, nakazujący stosować przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. stanowi o wszczętych i niezakończonych sprawach „dotyczących aktualizacji opłat” bez precyzyjnego odniesienia do kolejnych etapów postępowania. Oznacza to, że dotyczy wszystkich etapów, na jakich się toczy – w tym także etapu po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego.

W orzecznictwie Sadu Najwyzszego ugruntowal sie poglad, ze sad powinien okreslic o w orzeczeniu ksztaltujacym obowiazek uzytkownika wieczystego z tytulou opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. ( vide postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 roku III CZ 29/13 nie publ oraz wyroki : z dnia 21 lutego 2013 w sprawie IV CSK 430/12 nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 w sprawie V CSK 5/13 nie publ., a także z dnia 21 maja 2014 roku w sprawie II CSK 451/13 nie publ.)

Zaktualizowana wysokość opłaty w relacji do wartości nieruchomości, jako prawa własności wynosi 81.000 złotych, przy stawce 3%. Poprzednia opłata wynosiła 14.982 złote, zatem opłata zaktualizowana przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W związku z tym w pierwszym roku po dokonaniu wypowiedzenia opłaty (2012) nowa wysokość winna zamknąć się kwotą 29.964 złote, w następnym roku (2013)- winna wynosić dwukrotność opłaty dotychczasowej + połowa nadwyżki [ 29.964 + (81.000- 29.964):2] . Dopiero od 1 stycznia 2014 roku powód winien uiszczać z tytułu wieczystego użytkowania gruntu kwotę 81.000 złotych.

Wobec tego Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego i ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu u wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej w Ł. przy alei (...), oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 5.916 m<sup>2</sup> , stanowiącej własność Miasta Ł. i będącej w wieczystym użytkowaniu T. K., dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) wynosi :

- d) kwotę 29.964 złote za rok 2012;
- e) kwotę 55.482 złote za rok 2013 ;
- f) kwotę 81.000 złotych, poczynając od dnia 1 stycznia 2014 roku,

Jednocześnie oddalił powództwo w pozostałej części, bowiem powód nie zdołał dowieść w toku procesu, że aktualizacja opłaty z tytułu przysługującego mu wieczystego użytkowania nieruchomości nie była uzasadniona w żadnej części.

O kosztach postępowania przed sądem I instancji Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powód żądał ustalenia, że zaproponowana nowa opłata za użytkowanie wieczyste w wysokości 152.366,58 złotych jest nieuzasadniona (do tej pory uiszczana była opłata w wysokości 14.982 złotych), a sąd ustalił ją na kwotę 81.000 złotych. (81.000 - 14.982 złotych = 65.118 złotych - o tyle podwyższenie opłaty okazało się uzasadnione). Wartość przedmiotu sporu ustalona przez Sąd Okręgowy wynosiła 137.785 złotych (152.366,58 złotych - 14.982 złotych). Pozwany przegrał proces w około 50%. Na koszty procesu po stronie powoda w łącznej kwocie 11.595,31 złotych złożyły się:- opłata od pozwu : 7.619 złotych, przy czym opłata należna, podlegająca rozliczeniu to kwota 6890 złotych, koszty zastępstwa procesowego: 3.600 złotych, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego : 176,36 złotych i 200 złotych. Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego (3.600 złotych) oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwotach: 2.000 i 468,31 złotych - łącznie 6.068,31 złotych. Łącznie podlegające rozliczeniu koszty procesu wyniosły 16.934,67 złotych.

Wobec tego Sąd Apelacyjny zasądził z tego tytułu od Miasta Ł. na rzecz T. K. kwotę 2.399,02 złotych. ((...),33 - (...),31).

Skarb Państwa w toku procesu wyłożył tymczasowo kwotę 1679,22 złotych. Biorąc pod uwagę, że i powód i pozwany przegrali proces w 50%, powinni ponieść ciężar nieuiszczonych kosztów sądowych w wysokości 839,61 złotych, z tym że na rzecz powoda podlegała zwrotowi kwota 729 złotych tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu, wobec czego należało pomniejszyć należność podlegającą ściągnięciu od powoda o tę właśnie kwotę. ( art. 113 ust. 1 i 2 pkt. 2 oraz art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – tekst jednolity Dz.U. 2014 poz.1025).

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie przepisu art. 385 k.p.c., bowiem powód nie zdołał wykazać ostatecznie, że nie było co do zasady podstaw do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania .

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Powód wygrał apelację w 50%. Koszty przez niego poniesione obejmują 6.473 złote – opłata od apelacji, zaliczki na biegłego: 3000 + 381,59 + 240,05 zł , koszty zastępstwa procesowego 2700 złotych. Strona pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2700 złotych. Łącznie koszty postępowania apelacyjnego wyniosły 15.494,64 złote. Strona pozwana winna je pokryć do kwoty 7.747,32 złote, wobec czego na rzecz powoda przypadła kwota 5.047,32 złote, którą Sąd Apelacyjny zasądził w punkcie III wyroku. Wynagrodzenie pełnomocników stron zostało ustalone na podstawie § 6 ust. 1 pkt. 6 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz zasad ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461) oraz na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U.2013 poz.490).