

***Sygn. akt I ACa 1683/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Rybicka- Pakuła

SO (del.) Mariusz Łodko

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Dzieciołowska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa W. z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o określenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 września 2013 r. sygn. akt II C 186/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od W.***

***z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt IA Ca 1683/13

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w tej sprawie, po rozpatrzeniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. odwołania powódki od wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...), W. w W. domagała się orzeczenia o niezasadności ponad dwukrotnego podniesienia tej opłaty, twierdziła bowiem, że jej wysokość, związana z wartością wskazanej nieruchomości, nie powinna przenosić kwoty 235605,87 zł.

Pozwane (...) W. wnosiło o oddalenie powództwa, nie podzielało stanowisko powódki dotyczącego aktualnej wartości nieruchomości wskazanej w pozwie oraz utrzymywało, że wypowiedzenie opłaty należnej od początku 2009 r. do kwoty 355336,80 zł było w pełni uzasadnione.

Wyrokiem z dnia 5 września 2013 r. Sąd Okręgowy ustalił, że od dnia 1 stycznia 2009 r. opłata za użytkowanie wieczyste działki nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1627 m<sup>((2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonej w W. przy al. (...), należna od W. w W. na rzecz (...) W., wynosi 305100 zł. Ponadto Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu. Na podstawie dokumentów złożonych przez strony oraz opinii biegłego sądowego, Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z 4 listopada

2008 r., Prezydent (...) W., działając na podstawie art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 r., dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości ze względu na aktualizację jej wartości na kwotę 11844650 zł. Przy zastosowaniu stawki 3 % -owej, nowa wysokość opłaty została obliczona w powołanym piśmie na kwotę 355336,80 zł. Wskutek odwołania wniesionego przez powodową Spółdzielnię, orzeczeniem z dnia 29 listopada 2008 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości wynosi od dnia 1 stycznia 2009 r. 295471,33 zł, przy określaniu wartości tej nieruchomości uwzględniło bowiem średnią z dwóch operatów, na które strony powoływały się w toku sprawy administracyjnej, zakończonej wskazaną decyzją. Na postawie opinii biegłego sądowego J. B., Sąd Okręgowy ustalił natomiast w rozpoznawanej sprawie, że wartość wskazanej nieruchomości, na koniec 2008 r., wynosiła 10170000 zł, przyjął ponadto, że jej przeznaczenie uzasadniało zastosowanie stawki 3 %-owej przy określaniu właściwej wysokości opłaty za jej użytkowanie wieczyste przez powodową Spółdzielnię.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy się powołał na art. 77 ust. 1 wskazanej ustawy, za uzasadnione wzrostem wartości nieruchomości uznał więc dokonanie przez stronę pozwaną wypowiedzenia opłaty i ustalenie nowej jej wysokości obowiązującej od 1 stycznia 2009 r., zaś wysokość tej należności, według ustalonej wartości nieruchomości, określił na kwotę 305100 zł oraz wskazał, że do tej tylko wysokości strona pozwana wykazała skuteczność dokonanego wypowiedzenia, zgodnie ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu, określonym w art. 78 ust. 3 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy wskazał, że wyrok określający wysokość opłaty za użytkowanie wieczystej nieruchomości ma charakter ustalający, przy określaniu jej wysokości dostrzegł ponadto, że opłata naliczona według nowej wyceny nieruchomości wskazanej w pozwie ponad dwukrotnie przeniosła jej poprzednią wysokość, uznał tym samym, że przy regulowaniu zwiększonej opłaty, powstała różnica winna zostać rozłożona według zasadami przyjętych w art. 77 ust. 2a powołanej ustawy, zgodnie z którymi nadwyżkę należy rozłożyć na dwie równe części oraz doliczyć do poprzedniej opłaty w dwóch kolejnych latach wnoszenia nowej stawki w ten sposób, że zwiększoną opłatą strona powodowa będzie miała obowiązek wpłacać w całości dopiero w trzecim roku od jej podwyższenia. Powołując się jednak na treść wskazanego przepisu i jego wykładnię przyjętą w orzecznictwie, Sąd Okręgowy uznał, że wskazany sposób rozłożenia opłaty nie ma wpływu na treść wyroku wydanego w sprawie dotyczącej skuteczności jej wypowiedzenia, podniósł bowiem, że koniecznym warunkiem zastosowania powołanego przepisu jest uprzednie podwyższenie opłaty do stawki przenoszącej dwukrotną wartość jej poprzedniej wysokości, zaś wyrok sądowy ma charakter konstytutywny i dopiero jego uprawomocnienie się uzasadnia rozłożenie powstałej nadwyżki na dwa następne lata, daje tym samym podstawę do obciążenia użytkownika pełną wysokością podwyższonej opłaty w trzecim roku jej obowiązywania. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., obliczył bowiem, że koszty poniesione przez strony były zbliżone do stopnia, w jakim zostały uwzględnione ich stanowiska procesowe.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka. Zaskarżając ten wyrok w części dotyczącej opłaty za pierwsze dwa lata obowiązywania stawki podwyższonej opłaty, powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez zaniechanie określenia opłaty za użytkowanie wskazanej w nim nieruchomości w dwóch pierwszych latach w wysokości uwzględniającej sposób rozłożenia różnicy pomiędzy nową stawką a poprzednią jej wysokością, który został przyjęty w tym przepisie. Na podstawie wskazanego zarzutu, powódka wnosila w apelacji o zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez ustalenie, że opłata za użytkowanie wskazanej w nim nieruchomości wynosi: 273630,86 zł za rok 2009 r.; 289365,43 zł za rok 2010 r. oraz 305100 zł za każdy rok następny, począwszy od 2011 r. Skarżąca wnosila ponadto o obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego. Podczas rozprawy apelacyjnej strona pozwana wnosila o oddalenie apelacji i obciążenie powódki poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe, zostały dokonane na podstawie dokumentów i opinii biegłego sądowego, nie zostały zakwestionowane w apelacji, w całości zostały więc uwzględnione jako podstawa faktyczna orzeczenia o zasadności apelacji, która została oparta na niezasadnym

naruszeniu przez Sąd Okręgowy wyłącznie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomości i tylko w zakresie dotyczącym wysokości opłaty za lata 2009 – 2010 r. Sąd Apelacyjny nie mógł podzielić trafności tego zarzutu, przy jego sformułowaniu w apelacji skarżąca zaprezentowała wadliwą wykładnię powołanego przepisu, przeoczyła ponadto stanowisko Sądu Najwyższego, na które zasadnie powołał się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Bezasadność wskazanego zarzutu wynika z nieprawidłowego określenia przez skarżącą charakteru prawnego zaskarżonego wyroku oraz jego znaczenia dla ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, która została podwyższona do poziomu ponad dwukrotnie przenoszącego poprzednią wysokość tej opłaty, przy jej wnoszeniu powinna więc zostać wyliczona zgodnie z art. 77 ust. 2a, który nie ma jednak zastosowania na etapie określenia nowej wysokości tej opłaty wyrokiem wydanym na podstawie art. 80 tejże ustawy. Nie można było podzielić poglądu, jakoby wyrok wydany przez Sąd Okręgowy miał charakter orzeczenia ustalającego wysokość opłaty za poszczególne lata, ani tym bardziej by stanowił, po jego zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności, osobny tytuł wykonawczy i podstawę egzekucji opłaty za poszczególne lata przeciwko stronie powodowej. Przeciwnie, niezależnie od tego, że określenie charakteru prawnego takiego wyroku budziło rozbieżności, także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku objętego apelacją, rozbieżnie oceniając zresztą jego skutek prawny, na gruncie aktualnego stanowiska Sądu Najwyższego dominuje trafne zapatrywanie, że w zakresie dotyczącym określenia wysokości podwyższonej opłaty, od początku oznaczonego roku, wskazany wyrok ma charakter konstytutywny, jego wydanie stanowi bowiem zdarzenie kreujące treść stosunku prawnego zachodzącego w relacji pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej użytkownikiem wieczystym (por. zwłaszcza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., II CZ 29/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12). Przed wydaniem takiego wyroku, mimo wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, nawet w okresie toczenia się sprawy wniesionej na podstawie art. 80 powołanej ustawy, na użytkownika został nałożony obowiązek uiszczania opłaty w dotychczasowej jej wysokości, jej uiszczenie nie może zostać natomiast uznane za osobną przyczynę oddalenia powództwa za minione już lata, ani też zasądzenia różnicy pomiędzy opłatą faktycznie uiszczoną a należną z tych samych przyczyn, ze względu na które wyrok określający właściwą wysokość podwyższonej opłaty nie stanowi tytułu wykonawczego w zakresie tej nadwyżki, ani tym bardziej co do całej opłaty określonej w wyroku za lata minione. Tylko w zakresie zastosowania określonej stawki procentowej, ich wysokość została bowiem uregulowana ustawowo dla nieruchomości o zróżnicowanym przeznaczeniu, wskazany wyrok może zostać określony jako deklaratoryjny, jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 607/10, w zakresie dotyczącym określenia wysokości opłaty obliczonej według danej stawki procentowej taki wyrok wywołuje jednak skutek kształtujący, stanowi bowiem wyłączenie, jak też samodzielne zdarzenie określające wysokość opłaty, która z natury rzeczy nie może zostać określona przepisami w stosunku do konkretnej działki oddanej w użytkowanie wieczyste, nie wynika ponadto z umowy zawartej przez strony takiego stosunku prawnego.

Orzeczenie wyrokiem o skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste oznaczonej nieruchomości, poprzez określenie nowej jej wysokości, nie ma ponadto na celu usunięcia stanu niepewności co do treści istniejącego stosunku prawnego w znaczeniu przyjętym w art. 189 k.p.c., przed wydaniem takiego wyroku nie jest bowiem możliwe wskazanie zdarzenia, którego wystąpienie mogłoby stanowić podstawę deklaratoryjnego ustalenia jej wysokości. Przeciwnie, dopiero uprawomocnienie się wskazanego wyroku może zostać uznane za zdarzenie kształtujące treść stosunku użytkowania wieczystego w zakresie dotyczącym określenia podwyższonej opłaty. Zasadnie tym samym Sąd Okręgowy uznał, że w treści zaskarżonego wyroku nie można było ustalić wysokości opłaty, którą powodowa Spółdzielnia winna uregulować za minione lata 2009 – 2010, jego celem jest bowiem tylko kształtujące orzeczenie co do wysokości opłaty należnej od początku 2009 r., nie jest nim natomiast ustalenie jej wysokości za konkretne lata, zwłaszcza minione. Prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął ponadto, że dopiero po uprawomocnieniu się zaskarżonego wyroku będzie uzasadnione przyjęcie, że opłata obciążająca powodową Spółdzielnię z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w jego treści została podwyższona ponad dwukrotnie w stosunku do stawki poprzedniej, czyli że przy obliczaniu należności za wskazane dwa lata, będą podstawy do rozłożenia nadwyżki w sposób określony w art. 77 ust. 2a powołanej ustawy. Analogiczne stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12, odmienny pogląd skarżącej nie zasługiwał natomiast na uwzględnienie, zwłaszcza że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy w sposób nie

pozostawiający wątpliwości wskazał, że powołany przepis ma zastosowanie przy obliczeniu i regulowaniu przez powódkę należności za lata 2009 – 2010. Z treści zaskarżonego wyroku nie wynika w każdym razie, aby opłata z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej w nim nieruchomości za podane dwa lata została określona na kwotę obliczoną przez Sąd Okręgowy jako stawka należna od 1 stycznia 2009 r., zawarta w nim kwota stanowi bowiem tylko podstawę do obliczenia opłaty za wskazany okres przy zastosowaniu mechanizmu rozłożenia nadwyżki w stosunku do opłaty za lata poprzednie w sposób uregulowany w art. 77 ust. 2a powołanej ustawy. Wskazany przepis nie został więc naruszony przez Sąd Okręgowy, zaś odmienne stanowisko skarżącej nie zasługiwało na aprobatę Sądu Apelacyjnego. Nie ulega wątpliwości, że gdyby po uprawomocnieniu się wyroku objętego apelacją, strona pozwana żądała zapłaty opłaty za wskazane lata w wysokości podanej w jego sentencji, powodowa Spółdzielnia będzie mieć interes prawny w wytoczeniu powództwa ustalającego, że nie jest zobowiązana do uiszczenia opłaty ponad kwoty podane we wnioskach apelacji, zwłaszcza że na podstawie wyroku wydanego w tej sprawie pozwana nie uzyska przeciwko powódce tytułu wykonawczego, który mógłby stanowić podstawę egzekucji w zakresie dotyczącym opłat w wysokości określonej przez Sąd Okręgowy, wyrok objęty apelacją nie stanowi bowiem orzeczenia zasądzającego należność strony powodowej na rzecz pozwanej z podanego tytułu. Z przedstawionych względów nie było podstaw do uwzględnienia apelacji wniesionej w tej sprawie.

Oddalenie apelacji w całości uzasadniało obciążenie powódki kosztami postępowania apelacyjnego, które strona pozwana poniosła w tej sprawie, stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Została uwzględniona stawka minimalna należna za udział zawodowego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym i podana w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.