

*Sygn. akt VI ACa 1984/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 22 lutego 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Stefańska*

*Sędziowie: SA Agata Wolkenberg*

*SO del. Małgorzata Mączkowska (spr.)*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.*

*przeciwko (...) W.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 20 sierpnia 2015 r.*

*sygn. akt XX GC 1316/13*

*I. oddała apelację;*

*II. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) W. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

Sygn. akt: VI ACa 1984/15

## UZASADNIENIE

*Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.* wniosła o ustalenie, że odmowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 1 sierpnia 2012 r. wystąpiła z wnioskiem do pozwanego (...) W. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 6.078 m<sup>2</sup>. Powyższe wynikało z drastycznej zmiany wartości nieruchomości, co przedstawia operat szacunkowy z dnia 16 czerwca 2012 r., na podstawie którego wartość ww. nieruchomości ustalona została na kwotę 27.000.000 zł, przy dotychczasowej urzędowej wycenie tej nieruchomości: 67.000.000 zł. Powódka podniosła, że nie jest zasadne twierdzenie pozwanej gminy odnośnie tego, że uprawnienie użytkownika wieczystego do żądania aktualizacji opłaty rocznej może być realizowane nie częściej niż raz na 3 lata.

**Pozwane (...) W.** wniosło o oddalenie powództwa wskazując, że strona powodowa już wcześniej, tj. w dniu 30 grudnia 2011 r. wystąpiła z wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w związku ze zmianą jej wartości. Wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony, czego efektem było ustalenie od dnia 1 stycznia 2012 r. nowej wysokości opłaty rocznej. Ponowny wniosek powódki o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej, w myśl art. 81 ust 1 w zw. z art. 77-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na to, że został wniesiony przed upływem 3 lat, należało rozpatrzyć negatywnie.

**Wyrokiem** z dnia 20 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – XX Wydział Gospodarczy, sygn. XX GC 1316/13, w punkcie pierwszym oddalił powództwo, zaś w punkcie drugim zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sąd Okręgowy** ustalił następujący **stan faktyczny**:

Powódka (...) sp. z o.o. w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność pozwanego (...) W., położonej przy ulicy (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 6.078 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) w W. księga wieczysta o nr (...).

W dniu 28 grudnia 2011 r. powódka wystąpiła z wnioskiem do pozwanego o aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w związku ze zmianą wartości nieruchomości. W odpowiedzi na powyższy wniosek, pismem z dnia 21 marca 2012 r., pozwany dokonał wypowiedzenia obowiązującej przed dniem 1 stycznia 2012 r. wysokości opłaty rocznej, ustalając jednocześnie nową wysokość opłaty spowodowaną zmianą wartości nieruchomości wynoszącą 47.800.000 zł. Aktualnie obowiązująca wysokość opłaty rocznej została, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r., ustalona na kwotę 7.864,43 zł.

Pismem z dnia 31 lipca 2012 r. powódka kolejny raz wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o aktualizację wysokości opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości, której wysokość, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 16 czerwca 2012 r., wynosi 27.691.368 zł.

W odpowiedzi na kolejny wniosek powódki, w dniu 11 września 2012 r. (...) W. odmówiło dokonania aktualizacji opłaty rocznej, wskazując, że wysokość opłaty może podlegać aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata.

W dniu 3 października 2012 r. powódka wystąpiła z wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 17 maja 2013 r., sygn. (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek powódki, wobec czego w dniu 10 czerwca 2013 r., za pośrednictwem SKO, powódka wniosła do Sądu Okręgowego w W. sprzeciw od orzeczenia z dnia 17 maja 2013 r.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 6.078 m<sup>2</sup>, położona przy ul. (...) w W. w dzielnicy Ś., której użytkownikiem wieczystym jest powódka, zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2012 r. przedstawiała wartość 42.935.000 zł. Spadek wartości przedmiotowej nieruchomości w porównaniu ze wskazanym w operacie szacunkowym stanem na dzień 21 grudnia 2011 r. wyniósł 4.865.000 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dowodów z dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała. Prymat wiarygodności Sąd przyznał również opinii biegłego sporządzonej na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 r. Wbrew stanowisku powódki, opinia została sporządzona w sposób fachowy, wyczerpujący oraz z wykorzystaniem wiedzy, jak i mechanizmów wycień stosowanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego nieruchomości. Konkluzje zawarte w opinii zostały następnie podtrzymane oraz obronione przez biegłego w czasie rozprawy.

Sąd oddalił wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz zwrócenie się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...), gdyż brak było podstaw do kwestionowania sporządzonej przez biegłego opinii, jak również

zawartych w niej ustaleń. Opinia ta w całości odpowiadała przedstawionej przez stronę powodową tezie dowodowej, a podjęte przez biegłego czynności wskazują na rzetelne i szczegółowe podejście do przedstawionego problemu.

W tak ustalonym stanie faktycznym **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne, rozpatrując żądanie powodowej spółki na podstawie art. 81 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 102 z 2010 r., poz. 651 – tekst jedn. ze zm.), zgodnie z którym użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 ustawy stosuje się odpowiednio.

Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3 ustawy). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy).

Sąd Okręgowy wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie, o jakim mowa w art. 189 k.p.c. Żądanie powódki określone w piśmie z dnia 3 października 2012 r. sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii prawnych, tj. ustalenia tego, że powódka była uprawniona do żądania dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w związku ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości określonej na podstawie operatu szacunkowego z dnia 16 czerwca 2012 r., co sprowadzało się do żądania dokonania stosownej aktualizacji.

Pomiędzy stronami spór co do zasadności odmowy przez pozwanego dokonania aktualizacji opłaty rocznej dotyczył w głównej mierze interpretacji treści art. 81 ust 1 ustawy, a konkretnie tego, czy należy stosować odpowiednio art. 77-80 ustawy, co z kolei skutkowałoby tym, że aktualizacja opłaty rocznej możliwa byłaby nie częściej niż raz na 3 lata.

Sąd I Instancji wskazał, że art. 81 ustawy nie określa wprost ograniczenia co do tego, ile razy użytkownik wieczysty może składać wniosek w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej. Należy mieć jednak na uwadze fakt, iż po ostatniej nowelizacji tego przepisu (ustawą z dnia 28 lipca 2011 r.) doszło do zmian mających kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż wprowadzono zapis, z którego wynika konieczność odpowiedniego stosowania między innymi art. 77 ustawy, podczas gdy wcześniej odesłanie obejmowało jedynie art. 79 i 80. Zamieszczenie w art. 81 ust 1 zwrotu „odpowiednio” odnośnie odesłania do art. 77-80 ustawy, rodzić może problemy co do tego, jak należy stosować przepisy, które obejmuje odesłanie. Zgodnie bowiem z art. 77 ust 1 i 3 ustawy, wysokość opłaty rocznej nie może być aktualizowana częściej niż raz na 3 lata na wniosek użytkownika wieczystego lub z urzędu.

Dokonując wykładni art. 81 ustawy, Sąd Okręgowy podniósł, że odpowiednie stosowanie nie oznacza konieczności stosowania zawsze wprost treści przepisu, którego dotyczy odesłanie. Zwrot „odpowiednio” oznacza, że niektóre przepisy prawa, do których nastąpiło odesłanie, znajdują zastosowanie wprost, inne stosuje się z uwzględnieniem istoty i odrębności prawa stanowiącego o odesłaniu, a jeszcze inne nie będą mogły być wykorzystane w żadnym zakresie.

Mając na uwadze obecne brzmienie przepisów, w szczególności treść art. 81 ustawy, ale również art. 77-80, zdaniem Sądu I Instancji, uzasadnionym jest pogląd, iż także na skutek żądania użytkownika wieczystego aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nie może być dokonywana częściej niż raz na 3 lata. Na poparcie swojego stanowiska Sąd Okręgowy powołał się na poglądy wyrażone w tej kwestii w doktrynie

(Komentarz „Gospodarka nieruchomościami”, Jaworski, wyd. 3, 2013, Legalis, M. Gdesz, [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, G. Bieniek, M. Gdesz, S. Kalus (red.), G. Matusik, E. Mzyk, Warszawa 2012, wyd. I).

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka wystąpiła po raz pierwszy z wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej w dniu 28 grudnia 2011 r. i wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony przez pozwaną gminę, co było pomiędzy stronami bezsporne. W oparciu o ten wniosek została dokonana aktualizacja opłaty rocznej, która zaczęła obowiązywać od dnia 1 stycznia 2012 r. Następnie przed upływem 3 lat od dnia poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej, o których mowa w art. 77 ust 1 ustawy, powódka ponownie złożyła wniosek w dniu 31 lipca 2012 r. o ponowne dokonanie aktualizacji opłaty rocznej. Powyższe stanowiło zatem naruszenie art. 81 w zw. z art. 77 ust 1 ustawy, zgodnie z którym aktualizacja opłaty rocznej nie może być dokonana częściej niż raz na 3 lata. Wobec faktu, iż od dnia złożenia poprzedniego wniosku nie upłynęły 3 lata, ponowny wniosek powódki nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał na marginesie, że powódka nie wykazała również, że doszło do takiej zmiany wartości nieruchomości, która uzasadniałaby dokonanie aktualizacji opłaty rocznej. Co prawda strona powodowa powoływała się na załączony do pozwu operat szacunkowy z dnia 16 czerwca 2012 r., w którym nieruchomość ta wyceniona została na kwotę 27.691.368 zł, jednak postępowanie dowodowe, w szczególności dowód z opinii biegłego sądowego wykazały, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła - według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. - 42.935.000 zł. Powyższe pozwala jednocześnie stwierdzić, iż wartość nieruchomości od dnia poprzednio złożonego wniosku, tj. od dnia 28 grudnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. nie uległa znacznemu zmniejszeniu. Gdyby więc żądanie powódki nie zostało zgłoszone z naruszeniem art. 81 w zw. z art. 77 ust 1 ustawy, powództwo w przeważającej części i tak musiałoby być oddalone.

Nie mógł też odnieść skutku, zdaniem Sądu Okręgowego, zarzut powódki, że pozwany wobec innych użytkowników wieczystych, na wyodrębnionych w przedmiotowej nieruchomości częściach, dokonał aktualizacji wysokości opłaty rocznej przy uwzględnieniu wartości nieruchomości na poziomie 27.691.368 zł. Okoliczność ta nie może mieć wpływu na dwustronne relacje powódki i pozwanego. Uwzględniając żądanie aktualizacji wobec innych użytkowników wieczystych, pozwany nie miał obowiązku dokonywać również aktualizacji wysokości opłaty rocznej w stosunku do powódki, gdyż pomiędzy tymi stronami nie zachodzi żaden stosunek zależności, wobec czego kwestie wzajemnych stosunków pomiędzy pozwanym a pozostałymi użytkownikami wieczystymi na wyodrębnionych na przedmiotowej nieruchomości częściach pozostają bez znaczenia dla oceny zasadności żądania strony powodowej. Dodatkowo okoliczności związane z ustaleniem innych wysokości opłat rocznych w stosunku do pozostałych użytkowników wieczystych, jak wskazał pozwany, wynikała min. z tego, że opłaty te były wyliczone przy uwzględnieniu innej wartości gruntu wywołane chociażby jego przeznaczeniem. Pogląd ten koresponduje ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonym w sprawie o sygn. I ACa 1008/14, w którym stwierdzono brak podstaw do ustalenia w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych jednakowej wartości nieruchomości i jednoczesnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powódkę.

**Apelację** od wyroku wniosła **powódka**, zaskarżając wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji powódka zarzuciła naruszenie przez Sąd Okręgowy przepisów:

1) prawa materialnego, to jest:

a) art. 81 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 oraz ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że na skutek żądania użytkownika wieczystego aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie może być dokonywana częściej niż raz na 3 lata;

b) art. 207 k.c. w zw. z art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy z ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że pozwany w stosunku do innych współużytkowników wieczystych dokonał aktualizacji wysokości opłaty rocznej przy uwzględnieniu wartości nieruchomości na poziomie 27.691.368 zł, podczas gdy aktualizacji opłaty w stosunku do powódki za ten sam okres dokonano na podstawie wyceny nieruchomości opiewającej na kwotę 42.935.000 zł;

2) prawa procesowego, to jest:

a) art. 217 § 1 oraz § 3 w zw. z art. 227 oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 § 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez oddalenie wniosków powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz o zwrócenie się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę operatu szacunkowego z dnia 2 kwietnia 2015 r. oraz uznanie tego dowodu za wiarygodny, pomimo nieusunięcia błędów i niewyjaśnienia wątpliwości wynikających z treści opinii.

W apelacji powódka wniosła także o przedstawienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego:

a) czy wskazany w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami trzyletni termin dokonywania aktualizacji opłaty rocznej znajduje zastosowanie także do aktualizacji prowadzonej na żądanie użytkownika wieczystego w trybie art. 81 tej ustawy?

b) czy art. 207 k.c. stanowi podstawę do ustalenia w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych jednakowej wartości nieruchomości i jednoczesnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypadku, gdy do jej zmiany doszło w stosunku do jednego ze współużytkowników wieczystych w toku zainicjowanego przez niego postępowania?

W apelacji powódka wniosła również o poddanie kontroli postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosków dowodowych poprzez jego zmianę i zwrócenie się przez Sąd II Instancji do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego oraz o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu poniesionych w II instancji.

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

Apelacja powódki jest bezzasadna, żaden z podniesionych w niej zarzutów naruszenia przepisów prawa nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Okręgowy, dokonana przez ten Sąd ocena materiału dowodowego, a także uzasadnienie prawne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie były zasadne zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia prawa procesowego. Chociaż apelująca wskazała, że powyższe zarzuty powołuje jedynie z ostrożności procesowej, Sąd Apelacyjny rozpoznał je w pierwszej kolejności.

Powódka podniosła naruszenie przez Sąd I Instancji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę operatu szacunkowego z dnia 2 kwietnia 2015 r. oraz uznanie tego dowodu za wiarygodny, pomimo nieusunięcia błędów i niewyjaśnienia wątpliwości wynikających z treści opinii.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Słusznie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2009 r., sygn. IV CSK 290/09 (LEX nr 560607), że „sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów nie będzie zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w

logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.”

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w niniejszej sprawie nie można stwierdzić uchybienia obowiązкови wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego ani dokonania jego błędnej czy dowolnej oceny przez Sąd Okręgowy. W uzasadnieniu wyroku Sądu I Instancji nie można się dopatrzeć takiego wnioskowania, które ignorowałoby zasady logiki, doświadczenia życiowego, czy też polegałoby na wyciąganiu wniosków niewynikających z materiału dowodowego lub polegałoby na wyciąganiu wniosków tylko z części materiału dowodowego, z pominięciem jego reszty.

Prawidłowość oceny dowodów, w tym dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, daje się pozytywnie zweryfikować na podstawie uzasadnienia sporządzonego przez Sąd Okręgowy. Co za tym idzie, Sąd I Instancji również słusznie oddalił wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz o zwrócenie się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego. Skoro bowiem nie było podstaw, aby uznać wykonaną przez biegłego opinię za niewiarygodną czy też sporządzoną w sposób nieprofesjonalny, posiadającą błędy logiczne lub wykonaną niezgodnie z tezą dowodową zakreśloną przez Sąd, brak było podstaw do wykonywania kolejnej opinii lub poddawania wykonanej opinii ocenie (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Zatem również zarzuty naruszenia art. 217 § 1 oraz § 3 w zw. z art. 227 oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 § 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami były niezasadne.

W kwestii tej można się powołać chociażby na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2016 r., sygn. V CSK 262/15 (Legalis nr 1460401), w którym stwierdzono, że „sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowodu z opinii kolejnego biegłego czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna.”

Stwierdzić ponadto należy, że w niniejszej sprawie powództwo podlegało oddaleniu co do zasady, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, a zatem kwestia ustalenia prawidłowości wykonanej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego opinii, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do omówienia zarzutów apelującej dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego stwierdzić należy, że nie były one zasadne. Powódka powoływała się na naruszenie art. 81 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 oraz ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że na skutek żądania użytkownika wieczystego aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie może być dokonywana częściej niż raz na 3 lata.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /ugn/ (Dz. U. nr 102 z 2010 r., poz. 651 – tekst jedn. ze zm. – w wersji obowiązującej w chwili złożenia przez powódkę wniosku o dokonanie aktualizacji opłaty), użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie natomiast z art. 77 ust. 1 zd. 1 ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), która weszła w życie w dniu 9 października 2011 r., wprowadzono zmiany do art. 81 ugn. Wcześniej w art. 81 znajdowało się odesłanie jedynie do odpowiedniego stosowania art. 79 i 80, a po zmianie dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. odpowiednio należy stosować także art. 77 i 78 ugn.

Nie powtarzając argumentów Sądu Okręgowego w tej kwestii, które Sąd Apelacyjny podziela, należy zwrócić uwagę na oczywisty fakt, że ustawodawca użył w art. 81 ugn konstrukcji odesłania do innych przepisów, aby nie powtarzać tych samych treści w kolejnym artykule. Jednocześnie niezbędne stało się „odpowiednie” stosowanie, gdyż artykuły 78-80 dotyczą sytuacji, w której to organ (czyli właściciel nieruchomości), a nie użytkownik wieczysty, wypowiada wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zaś art. 77 zawiera uregulowania wspólne dla wypowiedzenia opłaty zarówno przez organ (właściciela), jak i przez użytkownika wieczystego.

Brak jest podstaw do niestosowania 3-letniego terminu dotyczącego możliwości aktualizacji opłaty dokonywanej na wniosek użytkownika wieczystego, gdyż w art. 77 ust. 1 ugn zostało wprost wskazane, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. Nie zostało w tym przepisie zawarte rozróżnienie, czy aktualizacja odbywa się z inicjatywy właściciela czy też użytkownika wieczystego. Dodatkowo w art. 81 ust. 1 ustawy dotyczącym żądania ustalenia aktualizacji opłaty przez użytkownika wieczystego, zostało zawarte odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 77 ust. 1, który zawiera 3-letnie ograniczenie.

Nie były zasadne zarzuty powódki odwołujące się do uzasadnienia projektu zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostatecznie bowiem ustawodawca przyjął brzmienie przepisów, z których wynika, że 3-letnie ograniczenie częstotliwości dokonywania aktualizacji opłaty rocznej dotyczy zarówno właściciela, jak i użytkownika wieczystego. Najistotniejszą zmianą dokonaną ustawą zmieniającą z dnia 28 lipca 2011 r. na korzyść użytkowników wieczystych było dodanie ust. 2a do art. 77 ugn. Przedmiotowa zmiana chroni użytkowników wieczystych przed zbyt radykalnym, natychmiastowym wzrostem opłaty rocznej.

Natomiast 3-letnie ograniczenie możliwości dokonywania aktualizacji opłaty rocznej, także przez użytkowników wieczystych, sprzyja większej stabilności obowiązywania wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Nieracjonalne wydaje się, aby zmiany opłat, także na wniosek użytkownika wieczystego, mogły odbywać się częściej niż raz na 3 lata. Gdyby została dopuszczona możliwość dokonywania aktualizacji, tak jak chce powódka, raz w roku, wówczas możliwa byłaby sytuacja, w której cały czas toczyłyby się postępowania w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej, biorąc pod uwagę konstrukcję postępowania w tym zakresie (wniosek, sprzeciw do SKO, postępowanie sądowe przed sądami I i II instancji oraz Sądem Najwyższym).

Nie było w sprawie sporne, że na wniosek powódki została obniżona przez pozwanego wysokość opłaty rocznej przed upływem 3 lat od złożenia wniosku w niniejszej sprawie. Dlatego też uznać należało, że kolejny wniosek powódki o aktualizację opłaty rocznej, jako że złożony przed upływem 3 lat od poprzedniej aktualizacji, podlegał oddaleniu jako niezasadny.

Również zarzut apelacyjny naruszenia art. 207 k.c. w zw. z art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego niezastosowanie, nie podlegał uwzględnieniu. Powódka podnosiła, że art. 207 k.c. stanowi podstawę do ustalenia w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych jednakowej wartości nieruchomości i jednoczesnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypadku, gdy do jej zmiany doszło w stosunku do jednego ze współużytkowników wieczystych w toku zainicjowanego przez niego postępowania.

Na wstępie rozważań tego zagadnienia zauważyć należy, że powołując się na pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, Sąd Okręgowy omyłkowo podał sygnaturę akt: „I ACa 1008/14”, podczas gdy prawidłowa sygnatura to I ACa 1008/04. W wyroku z dnia 20 maja 2005 r., sygn. I ACa 1008/04, Sąd Apelacyjny wskazał, że „brak (jest) podstaw do uznania, że art. 207 k.c. stanowi podstawę ustalenia w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych jednakowej wartości nieruchomości i jednoczesnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypadku, gdy do jej zmiany doszło w stosunku do jednego ze współużytkowników

w toku zainicjowanego przez niego postępowania administracyjnego lub sądowego wywołanego odmową przyjęcia oferty nowej wysokości opłaty rocznej.” W uzasadnieniu do powyższego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny stwierdził, że „sytuacja prawna współużytkownika wieczystego, który wzruszył w sposób prawem przewidziany skierowane do niego oświadczenie woli właściciela gruntu co do wysokości opłaty różni się w sposób istotny od sytuacji współużytkownika wieczystego który nie podjął takiej czynności. W praktyce obrotu wysokość opłat obciążających współużytkowników wieczystych może się ponadto różnić z innych przyczyn (przykładowo ustanowienie wymienionego prawa w innej dacie).”

Kwestia możliwości ustalenia jednakowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla współużytkowników wieczystych była także przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r., sygn. III CZP 3/11 (Monitor Prawniczy Nr (...)z 2012 r., str. 202) wskazał, że „w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste droga sądowa nie jest dopuszczalna dla żądania odnoszącego się do współużytkowników, którzy nie zgłosili wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i wcześniej nie brali udziału w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym.” W uzasadnieniu do powyższego rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty należnej po dokonaniu wypowiedzenia zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (...) Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego ze współużytkowników wieczystych (...) Podejmowane przez nich czynności nie mogą natomiast wpływać na stan stosunków pozostałych współużytkowników, którzy nie wyrazili woli zaskarżenia orzeczenia kolegium lub zgodzili się wcześniej na zmianę wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste i nie brali nawet udziału w postępowaniu administracyjnym toczącym się przed kolegium” (por. także postanowienie składu siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1995 r., sygn. III CZP 83/95, OSNC Nr 1/1996, poz. 1).

Chociaż zatem zgodzić należy się z powódką, że bardziej odpowiednia byłaby sytuacja, w której wszystkich współużytkowników wieczystych danej nieruchomości obowiązywałaby ta sama wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, to jednak z uwagi na indywidualny charakter ukształtowania stosunków prawnych pomiędzy właścicielem a danym użytkownikiem wieczystym, w tym i współużytkownikiem wieczystym, jak również z uwagi na indywidualną możliwość podejmowania inicjatyw związanych z ustaleniem wysokości opłaty rocznej, nie jest możliwe, w aktualnym stanie prawnym, ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wobec współużytkownika wieczystego na podstawie opłaty ustalonej dla innego współużytkownika wieczystego w innym postępowaniu, prowadzonym z udziałem innego współużytkownika wieczystego.

Nie był zasadny wniosek powódki o przedstawienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego. Zgodnie z art. 390 § 1 zd. 1 k.p.c., jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odraczając rozpoznanie sprawy.

Przede wszystkim, kwestia zwrócenia się z pytaniem prawnym została pozostawiona do uznania sądu II instancji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w niniejszej sprawie nie wystąpiła konieczność zwrócenia się do Sądu Najwyższego o wyjaśnienie zagadnienia prawnego. W szczególności dotyczy to kwestii ustalania wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych i jednoczesnej aktualizacji tych opłat, gdyż zagadnienie to było już przedmiotem rozważań sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

Mając na uwadze powyższe rozważania faktyczne i prawne, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6) w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej

przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 – tekst jedn.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).