

Sygn. akt VI ACa 1190/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zajac (spr.)

Sędziowie: SA Urszula Wiercińska

SO del. Tomasz Pałdyna

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 maja 2016 r., sygn. akt XXV C 59/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że

ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.861 m2 położonej w dzielnicy W. (...) W. przy ulicy (...) w W. na kwoty:

- 17 875,38 zł (siedemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych trzydzieści osiem groszy) za rok 2011

- 48 979,34 zł (czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści cztery grosze) za rok 2012

- 80 083,30 zł (osiemdziesiąt tysięcy osiemdziesiąt trzy złote trzydzieści groszy) poczynając od 1 stycznia 2013 r.;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1190/16

UZASADNIENIE

W dniu 8 kwietnia 2010 r. powódka (...) Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) położonej przy ul. (...) w W. nie jest uzasadniona.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż kwestionuje nową wartość rynkową ww. nieruchomości ustaloną przez (...) W. na kwotę 8.867.725 zł. W ocenie powódki operat szacunkowy, na podstawie którego określono wartość nieruchomości został wykonany niezgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego oraz, iż opracowanie to zawiera nieścisłości danych i błędy. W związku z tym, zdaniem powódki ww. operat szacunkowy jest wadliwy i jako taki nie może stanowić podstawy złożonej propozycji zmiany opłaty.

Orzeczeniem z dnia 23 kwietnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek Spółdzielni.

Od powyższego orzeczenia Spółdzielnia w dniu 26 maja 2014 r. złożyła sprzeciw do sądu, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez Prezydenta (...) W. jest nieuzasadniona oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska poza dotychczasowym zarzutem zawyżenia wyceny nieruchomości, powódka podniosła, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej nie mogło być skuteczne, bowiem osoba, która podpisała dokument z dnia 25 lutego 2010 r. nie była organem uprawnionym do wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zaś w wypowiedzeniu brak było upoważnienia Prezydenta (...) W..

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) położonej przy ul. (...) w W. w wysokości zaoferowanej w wypowiedzeniu z dnia 25 lutego 2010 r., jak również o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wskazując, że osoba, która podpisała wypowiedzenie była należycie umocowana do dokonania tej czynności.

Ostatecznie pozwany wniósł o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w wysokości wynikającej z wartości nieruchomości ustalonej w opinii biegłego.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.861 m² położonej w dzielnicy W. (...) W. przy ulicy (...) w W., od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi kwotę 80.083,30 zł i zasądził od powoda (...) Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej (...) na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 6.272,74 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

(...) Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W. od 1988 r. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.861 m².

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest (...) W..

Do dnia 1 stycznia 2011 r., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wynosiła kwotę 8.937,69 zł. Kwota ta wyliczona została na podstawie ceny gruntu równej 396 zł/m², obowiązującej od 1999 r.

Pismem datowanym na 25 lutego 2010 r. pozwany wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustalając wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 88.677,25 zł. Podstawę dla zaktualizowania opłaty rocznej stanowiła wycena nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie (...) W.. Zgodnie z tym operatem, wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o powierzchni 2.861m² wynosi 11.240.869 zł, natomiast jednostkowa wartość rynkowa działki wynosi kwotę 3.929 zł/m².

Wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 25 lutego 2010 r. podpisane zostało przez Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W. - J. K., która była umocowana do reprezentowania (...) W. w imieniu Prezydenta (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określenia lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiadania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

W odpowiedzi na wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w dniu 8 kwietnia 2010 r. powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) położonej przy ul. (...) w W. nie jest uzasadniona. Powódka zakwestionowała bowiem poprawność sporządzonego operatu szacunkowego, jak również umocowanie osoby, która podpisała wypowiedzenie do dokonania tej czynności prawnej.

Orzeczeniem z dnia 23 kwietnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek Spółdzielni, w wyniku czego powódka wniosła sprzeciw do Sądu Okręgowego.

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustala się poprzez iloczyn udziału w użytkowaniu wieczystym, wartości działki oraz stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powiększone o podatek VAT. Udział powódki w użytkowaniu wieczystym wynosi (...). Stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do powódki wynosi 1%, a należny podatek VAT wynosi 0,00 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania według stanu nieruchomości i cen na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiła 10.151.486 zł, natomiast wartość rynkowa 1m² powierzchni gruntu wynosiła 3.548,23 zł.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na złożonych w sprawie dokumentach oraz na opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości M. G..

Wskazaną opinię biegłego Sąd Okręgowy uznał za bezstronną i wiarygodną, stwierdzając, że biegła analizowała wszystkie czynniki wpływające na ustalenie prawidłowej wartości nieruchomości, opinia jest szczegółowa, logiczna, przekonująca i wyczerpująco uzasadniona. Zdaniem Sądu Okręgowego biegła sądowa składając wyjaśnienia na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2016 r. w przekonujący i wyczerpujący sposób ustosunkowała się do zarzutów strony powodowej.

Sąd Okręgowy pominął natomiast operat szacunkowy przedstawiony w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym wskazując, że stanowi on jedynie dokument prywatny w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego przedstawiony przez jedną ze stron procesu pozostających w sporze i nie może stanowić wiarygodnego źródła dowodowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu było uzasadnione znacznym wzrostem wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 77 ust. 1 u.g.n. i wskazał, że zgodnie z opinią biegłego sporządzoną w toku postępowania wartość przedmiotowej nieruchomości według jej stanu i cen na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiła

10.151.486 zł, zaś wielkość udziału powódki w prawie użytkowania wieczystego ustalony przez pozwaną wynosi (...). W konsekwencji zatem, wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości od 1 stycznia 2011 r. wynosić powinna kwotę 80.083,30 zł. Wynik ten jest bowiem wynikiem przeprowadzonego rachunku metody obliczania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. pomnożenia wielkości udziału powódki w użytkowaniu wieczystym, wartości działki oraz stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powiększone o podatek VAT ((...) 3.548,23 zł x 2.861 m² x 1 %).

W związku z powyższym, w ocenie Sądu niezasadne jest stanowisko powódki podważające zasadność zaktualizowania przez pozwaną opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 r. Nie ma przy tym znaczenia, że wyliczona przez Sąd kwota w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego jest nieznacznie niższa od kwoty 88.677,25 zł. wskazanej przez pozwanego w wypowiedzeniu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości od 1988 r., zaś ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała natomiast miejsce w 1999 r. i aż do roku 2011 r. powódka ponosiła koszt opłaty rocznej w wysokości 8.937,69 zł, mimo że w miarę upływu czasu wartość nieruchomości ulegała zmianie. Biorąc pod uwagę znaczny wzrost wartości nieruchomości na terenie (...) W., a już w szczególności nieruchomości położonych w takich dzielnicach jak W., zaktualizowanie przedmiotowej opłaty przez pozwaną jest jak najbardziej uzasadnione. Dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości, jak również interesujące położenie nieruchomości przy ulicy (...) w W. miały decydujący wpływ na wzrost atrakcyjności tej działki gruntu, a co za tym idzie na znaczny wzrost jej wartości.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał też zarzut wadliwości dokonanego w dniu 25 lutego 2010 r. wypowiedzenia, z uwagi na dokonanie tej czynności przez osobę do tego nieuprawnioną stwierdzając, iż wypowiedzenie to zostało podpisane przez Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W. - J. K., zaś z pełnomocnictwa udzielonego J. K. przez prezydenta (...) W. w dniu 29 września 2009 r. wynika, iż osoba ta została umocowana do reprezentowania (...) W. w imieniu Prezydenta (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określenia lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiedzania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Powódka w żaden sposób nie wykazała, iż w dacie dokonania przedmiotowego wypowiedzenia umocowanie to nie obowiązywało, zaś nieruchomość położona przy ulicy (...) w W. niewątpliwie zaliczana jest do obrębu dzielnicy W..

Zdaniem Sądu Okręgowego, analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwala stwierdzić, iż wszystkie wymogi ustawowe dotyczące sposobu dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej zostały spełnione.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 100 k.p.c. oraz na podstawie § 2, § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W ocenie Sądu z uwagi na to, że pozwana przegrała niniejszy spór tylko w niewielkim procencie, bowiem zaskarżona przez powódkę wysokość opłaty rocznej wynosiła 88.677,25 zł, natomiast wysokość tej opłaty ustalonej wynosi kwotę 80.083,30 zł, zasadne jest obciążenie kosztami postępowania wyłącznie strony powodowej.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów polegającej na błędnym przyjęciu, że wartość nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 10 151 486 zł, co skutkowało ustaleniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości w wysokości 80 083,30 zł, podczas gdy prawidłowa ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym w szczególności uznanie, że opinia biegłego sądowego M. G. została sporządzona w sposób nieprawidłowy, z uwagi na jej oparcie na niewłaściwych danych, co powinno prowadzić do uznania, że cena rynkowa nieruchomości jest w istocie znacznie niższa;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii innego biegłego w sytuacji, gdy opinia biegłego sądowego M. G. została sporządzona w sposób nieprawidłowy, z uwagi na jej oparcie na niewłaściwych danych, co skutkowało zawyżeniem wartości nieruchomości, podczas gdy z uwagi na istnienie poważnych wątpliwości co do prawidłowości ustalenia przez biegłego wartości nieruchomości, sąd był zobowiązany do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego;

- naruszenie art. 77 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) i ustalenie w wyroku jednej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości obowiązującej od 1 stycznia 2011 r.

Powódka wniosła o zmianę wyroku:

1. w zakresie punktu I poprzez:

- ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od dnia 1 stycznia 2011 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie

- ustalenie wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o rzeczywistą wartość nieruchomości, tj. w wysokości niższej niż ustalona przez sąd I instancji oraz określenie wysokości opłaty rocznej w kolejnych latach z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a ugn, ewentualnie

- ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązującej w kolejnych latach z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a ugn, tj. ustalenie, że w 2011 r. wskazana opłata wynosiła 17 875,38 zł, w roku 2012 – 48 979,34 zł, a od 1 stycznia 2013 r. wynosiła 80 083,30 zł,

2. w zakresie punktu II wyroku przez nieobciążanie powódki kosztami

procesu ewentualnie o ich stosunkowe rozdzielenie zgodnie z zasadą słuszności.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki jedynie częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnoszące się zarówno do oceny dowodu w postaci opinii biegłego M. G., jak i nieprzeprowadzenia przez sąd dowodu z opinii innego biegłego.

Przede wszystkim należy wskazać, że art. 233 § 1 k.p.c. odnosi się jedynie do oceny dowodów przeprowadzonych przez sąd, nie może służyć kwestionowaniu zakresu przeprowadzonego postępowania dowodowego. Zarzuty dotyczące nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego w jakimś zakresie muszą zatem wskazywać na naruszenie innych przepisów niż art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podziela także dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodu z opinii biegłego.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2 u.g.n., z tym że, co wynika z § 26 ust. 1 rozp. RM, przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można

przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości).

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podnosi, że biegła przyjęła do wyceny nieruchomości położone poza dzielnicą W., mimo że na terenie dzielnicy były nieruchomości podobne, że wybrane przez biegłą nieruchomości nie są podobne do nieruchomości wycenianej, a także powołuje się na opinię sporządzoną w innej w sprawie toczącej się między tymi samymi stronami przed Sądem Rejonowym (...)w sprawie I C 480/15, dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej nieruchomości sąsiedniej (działka nr (...)), w której biegła sądowa oszacowała jej wartość na dzień 3 grudnia 2010 r. na 2 508 zł/m².

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty skarżącej w tym zakresie są bezzasadne.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że sporządzone przez biegłą opracowanie jest spójne, logiczne i przekonujące. Biegła sporządziła operat szacunkowy odpowiadający wymaganiom prawnym i przyjętej praktyce. Rozumowanie w nim przedstawione jest klarowne i nie wzbudza zastrzeżeń.

Zastrzeżenia wskazane w apelacji skarżąca podnosiła już przed sądem I instancji i do tych zastrzeżeń biegła odniosła się szczegółowo podczas rozprawy przed Sądem Okręgowym. Również te jego wyjaśnienia trzeba ocenić jako przekonujące. Apelacja w istocie w większej części powiela wcześniejsze uwagi dotyczące opinii nie przedstawiając żadnych nowych argumentów i nie odnosząc się do ustnych wyjaśnień biegłego.

Zarzuty skarżącej dotyczące opinii biegłej dotyczą przede wszystkim uwzględnienia transakcji których przedmiotem były nieruchomości nie spełniające przesłanki podobieństwa z nieruchomością wycenianą i położonych w innej dzielnicy. Biegła wyjaśniła jednak w swojej ustnej opinii, że na terenie centrum W. liczba zawieranych transakcji jest ograniczona, wobec czego uwzględniła dzielnice położone na obrzeżach centrum, szukając nieruchomości pod budownictwo wielorodzinne. Biegła szczegółowo też wyjaśniła przyczyny, dla których uwzględniła konkretne transakcje oraz nie wzięła pod uwagę wskazanych przez skarżącego nieruchomości.

Powielając w apelacji zastrzeżenia zgłoszone wcześniej i objęte wyjaśnieniami biegłej, powódka w ogóle do wyjaśnień tych się nie odniosła nie wskazując dlaczego uznaje je za nie przekonujące. W tym więc zakresie była to więc jedynie polemika ze stanowiskiem biegłego nie poparta konkretnymi argumentami, a jedynie przeświadczeniem strony.

Bezzasadne są zarzuty skarżącej dotyczące nieprzeprowadzenia przez sąd I instancji dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd Okręgowy uznał bowiem opinię sporządzoną przez biegłego M. G. za prawidłową, zaś sam fakt zgłoszenia przez skarżącą zarzutów do tej opinii nie uzasadnia dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii innego biegłego.

Biegła G. składała ustnie wyjaśnienia, w których omówiła uwagi obu stron stwierdzając jednocześnie, iż nie są one zasadne i nie rzutują na wynik wyceny. Stronom umożliwiono zadanie biegłej pytań, zaś obecna na rozprawie pełnomocnik powódki, po złożeniu przez biegłą wyjaśnień, nie zgłosiła żadnych wniosków, w tym wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Cytowane przez skarżącą orzeczenia Sądu Najwyższego odnoszą się do innych sytuacji procesowych niż w sprawie niniejszej, gdyż wobec braku zastrzeżeń Sądu co do merytorycznej prawidłowości sporządzonej opinii nie ma podstaw do uznania, że zaistniała konieczność uzyskania opinii innego biegłego. Skoro okoliczność wymagająca wiedzy specjalnej, czyli wartość nieruchomości, została ustalona w sposób jednoznaczny, a zgromadzony materiał nie dostarczał przesłanek do uznania opinii biegłej za choćby potencjalnie wadliwą, nie było podstaw do dopuszczenia przez Sąd Okręgowy z urzędu dowodu z opinii innego biegłego.

Należy przy tym zauważyć, że z uwagi na fakt, iż poprzednia wycena nieruchomości miała miejsce w 1999 r., nie może budzić wątpliwości tak znaczny wzrost jej wartości.

Sąd Apelacyjny za zasadne uznał jednak zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 77 ust 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 r. Przepis ten 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 (nadwyżka) 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. Regulacja ta została dodana ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110). Zgodnie z jej art. 4 w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, czyli ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą. Z punktu widzenia rozwiązań międzyczasowych możliwość jego zastosowania w niniejszej sprawie nie ulega zatem wątpliwości.

W orzecznictwie sądowym pojawił się natomiast rozdzźwięk dotyczący w ogóle możliwości stosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. w postępowaniu sądowym.

Tym niemniej przeważa zapatrywanie, że sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ. oraz wyroki: z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12 nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, nie publ.).

Taki pogląd wyraził też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 r. II CSK 451/3 uznając za nieprzekonujące stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12 (nie publ.), wskazujące na dopuszczalność zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. dopiero po uprawomocnieniu się konstytucyjnego wyroku aktualizującego wysokość opłaty rocznej i wskazując na treść art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), która nakazuje stosować w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie tej regulacji (przed dniem 9 października 2011 r.), dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zmieniony art. 77 u.g.n. wraz z dodanym do niego ust. 2a, określającym - w razie spełnienia przesłanki określonej w tym przepisie - wysokość opłaty obciążającej użytkownika wieczystego w kolejnych trzech latach od aktualizacji.

Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie niniejszej podziela to stanowisko stwierdzając, iż wyrok w sprawie dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinien określać wysokość tej opłaty w kolejnych latach z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a u.g.n., o ile znajduje on zastosowanie w danej sprawie. Rozstrzygnięcie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości ma charakter kształtujący (np. uchwała Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, postanowienie z 10 kwietnia 2014 r., I CSK 408/13, postanowienie z 30 marca 2011 r., III CZP 3/11), zatem powinno definitywnie określać wysokość opłaty nie dając pola do czynienia ustaleń odmiennych również właścicielowi gruntu.

Niewątpliwie ustalona wysokość opłaty rocznej przekraczała ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową. Uwzględniając wykładnię art. 77 ust. 2a u.g.n. dokonaną uchwałą Sądu Najwyższego z 28 lutego 2013 r. w sprawie III CZP 110/12 należało stwierdzić zatem, że w 2011 r. właściwa opłata to dwukrotność opłaty dotychczasowej, czyli 17 875,38 zł, a w roku kolejnym ta sama dwukrotność powiększona jednak o połowę różnicy między nią a iloczynem stawki procentowej i ustalonej wartości gruntu, czyli 48 979,34 zł. Dopiero w roku 2013 winna obowiązywać opłata roczna w pełnej wysokości wynikającej z wartości gruntu, czyli w kwocie 80 083,30 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił częściowo zaskarżony wyrok, zaś w pozostałym zakresie apelację powódki jako bezzasadną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że co do zasady sprawę w całości wygrał pozwany, skoro uzasadniona okazała się aktualizacja wysokości opłaty rocznej w wysokości określonej w

zaskarżonej wyroku, z modyfikacją dotyczącą określenia wysokości tej opłaty w kolejnych latach stosownie do przepisu art. 77 ust. 2 a u.g.n.