

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 lutego 2017 roku

Dnia 1 października 2014 roku (...) S.A. z siedzibą w W. (zwany dalej (...) S.A.) złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, iż zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...)_8. (...), o powierzchni (...), dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez określenie jej nowej wysokości począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku na 3% ceny gruntu oraz związana z tym zmiana dotychczasowej wysokości opłaty rocznej na kwotę 4.730,99 złotych, dokonana pismem (...) W. z dnia 29 sierpnia 2014 roku - jest bezskuteczna.

W uzasadnieniu wniosku podniesiono, że wypowiedzenie zostało dokonane przez nieuprawniony do tego organ oraz bez właściwego umocowania. Wskazano również, że (...) W. nie zastosowało się do treści art. 77 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej powoływana jako „ugn”) i zaktualizowana opłata roczna przewyższa trzykrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (wniosek k. 11-13).

Orzeczeniem z dnia 30 września 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt KOX/3871/Pc/14 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło przedmiotowy wniosek. Nie kwestionowano w nim uprawnień zastępców Burmistrza D. M. - K. S. i W. T., do reprezentowania Prezydenta miasta stołecznego W. (orzeczenie k. 40-41).

Dnia 9 listopada 2015 roku (...) S.A. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. sprzeciw od w/w orzeczenia zaskarżając je w całości i wnosząc o ustalenie, że zmiana stawki procentowej i związana z tym zmiana dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu jest bezskuteczna oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podtrzymano zarzuty zawarte we wniosku (sprzeciw k. 35-36). Wobec powyższego, stosownie do treści art. 80 ust. 2 zd. 2 i ust. 3 ugn, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 30 września 2015 roku utraciło moc, zaś wniosek (...) S.A. z dnia 1 października 2014 roku zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że zmiana procentowa stawki opłaty rocznej nastąpiła na podstawie art. 73 ust. 2 ugn, bowiem w wyniku zmiany określonego w umowie celu, na który nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste – nieruchomość oddana została pierwotnie na cele mieszkaniowe ze stawką 1%, jednakże wobec ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego LU V i w konsekwencji trwałej zmiany sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości gruntowej, stawka od 1 stycznia 2015 roku wynosi 3%. Dodatkowo podniesiono, że czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego, przy czym umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie albo na oświadczeniu reprezentowanego, zatem zmiana stawki procentowej dokonana została przez właściwy organ (odpowiedź na pozew k. 61-63).

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 roku strony potrzywały swoje stanowiska w sprawie (protokół rozprawy k. 74).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy aktu notarialnego z dnia 6 października 2004 roku, zarejestrowanego w repertorium A za numerem (...), E. W. działając w imieniu W.A. 2000 sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz L. M. działając w imieniu (...) S.A. ustanowili odrębną własność lokalu użytkowego nr V o powierzchni (...), usytuowanego w budynku wzniesionym przy ul. (...) w W.. (...) S.A. nabył od W.A. 2000 sp. z o.o. własność tego lokalu wraz z związanym z własnością lokalu udziałem

wynoszącym (...) części we własności wszystkich części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki, na której budynek został wzniesiony. Dla wyodrębnionego lokalu LU V Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako przeznaczenie tego lokalu wpisano „lokal niemieszkalny”. (...) S.A. jest użytkownikiem wieczystym o (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr ew. (...), z obrębem (...)_8. (...), o powierzchni (...) ⁽¹⁾, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), związanej z odrębną własnością lokalu użytkowego LU V usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W.. Cała nieruchomość gruntowa stanowi własność (...) W. (okoliczności bezsporne).

Pismem nr (...). (...). (...).2014. (...) z dnia 29 sierpnia 2014 roku – podpisanym przez Zastępców Burmistrza D. M. (...) W. K. S. i W. T., wskazującym, iż działają w imieniu Prezydenta (...) W., reprezentującego (...) W., na podstawie pełnomocnictw Nr GP-IX. (...). (...).2012 i Nr GP-IX. (...). (...).2012 udzielonych przez Prezydenta (...) W. w dniu 18 czerwca 2012 roku oraz na podstawie art. 73 ust. 2 i 2a w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 5 i art. 78 ust. 1 ugn ustalono, że od dnia 1 stycznia 2015 roku stawka z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym wyżej opisanej nieruchomości wynosić będzie 3%. Pismo to zawierało równocześnie ofertę nowej opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2015 roku w wysokości 4.730,99 złotych. Jednocześnie działający w imieniu właściciela nieruchomości (...) W. wyjaśnili, że zmiana stawki z 1% na 3% wynika z ustanowienia odrębnej własności lokalu i trwałej zmiany sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości gruntowej wskazując, że obecnie część ta wykorzystywana jest na cel niemieszkalny. W piśmie tym dodatkowo wskazano, że zachowana została dotychczasowa wartość gruntu (wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 29 sierpnia 2014 roku k. 48).

Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu przysługującego (...) S.A. prawa użytkowania wieczystego części przedmiotowej nieruchomości, wynosiła 1% i została ustalona z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na cele mieszkaniowe, zaś wysokość opłaty rocznej wynosiła 1.576,99 złotych.

We wniosku złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 6 października 2014 roku, (...) S.A. odwołała się od powyższego wypowiedzenia stawki procentowej dokonanej w/w pismem z dnia 1 października 2014 roku. Orzeczeniem z dnia 30 września 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt KOX/3871/Pc/14 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. działając na podstawie art. 79 ust. 3 w zw. z art. 73 ust. 2a pkt 1 ugn, oddaliło wniosek (...) S.A. i ustaliło, że użytkownik wieczysty obowiązany jest od dnia 1 stycznia 2015 roku wnosić opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości gruntowej w wysokości 3% wartości gruntu.

Dnia 9 listopada 2015 roku (...) S.A. złożyła sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wskazując, iż podtrzymuje wniosek o ustalenie bezskuteczności zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało w/w sprzeciw wraz z aktami sprawy w trybie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tut. Sądowi (okoliczności bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów i ich kopii, których wiarygodność i autentyczność nie była podważana przez żadną ze stron. Również sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego uznał je za niebudzący wątpliwości, a przez to zasługujący w pełni na wiarę, materiał dowodowy. Ponadto czyniąc ustalenia faktyczne, sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 kpc oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 kpc.

Sąd z urzędu przeprowadził dowód z omówionych wyżej pełnomocnictw Nr GP-IX. (...). (...).2012 i Nr GP-IX. (...). (...).2012, które co prawda nie zostały złożone w niniejszej sprawie, jednakże Sąd miał dostęp do tych dokumentów znajdujących się w innych sprawach. Z uwagi na **tożsamość w/w pełnomocnictw złożonych w analogicznych sprawach toczących się przed tut. Sądem między tymi samymi stronami** i dotyczącymi nieruchomości przy ul. (...) w W. (np. XVI C 436/16, XVI C 439/16, XVI C 448/16), należało uznać, że przeprowadzenie z nich dowodu na okoliczność prawidłowego umocowania organu administracyjnego, nie narusza zasady bezpośredniości.

Należy także wskazać, iż dane co do pełnienia przez K. S. i W. T. (w przeszłości) funkcji zastępców Burmistrza D. M. jest faktem powszechnie znanym – informacją publiczną. Dlatego w trybie art. 228 § 1 kpc – nie wymagającym dowodu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Stosownie do przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2016 roku, poz. 2147 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości. Jak natomiast stanowi przepis art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ugn, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1% ceny, zaś w odniesieniu do pozostałych nieruchomości gruntowych, tj. oddanych na cele inne niż określone w pkt. 1-4a, wynosi 3%.

Należy również wskazać, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 roku (sygn. akt III CZP 53/15, OSNC 2016 nr 9, poz. 100, str. 35, Legalis nr 1336444), wprowadzony ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) art. 73 ust. 2a pkt 1 ugn stanowi podstawę do zmiany stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej także wtedy, gdy ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na tej nieruchomości nastąpiło przed dniem wejścia tego przepisu w życie.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Istota przedmiotowego sporu sprowadzała się jedynie do kwestii tego, czy ustalenie nowej wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego części przedmiotowej nieruchomości przynależnej do lokalu użytkowego LU V dokonał uprawniony organ, posiadający do tego umocowanie, czy nastąpiło to we właściwym trybie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz czy w wyniku zmiany stawki procentowej z 1% na 3% i związanym z tym ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej, przewyższającej dwukrotnie dotychczasową jej wysokość, zastosowanie ma art. 77 ust. 2a ugn.

Z dowodów zgromadzonych w sprawie bezspornie wynika, że (...) W. zasadnie dokonało zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziałów w przedmiotowej nieruchomości z 1% na 3% zgodnie z art. 73 ust. 2a ugn. W ocenie Sądu zmiana stawki procentowej została dokonana przez (...) W. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W tym zakresie Sąd w pełni podzielił argumentację pozwanego. Zważyć bowiem należy, iż opisana powyżej nieruchomość położona w W. przy ul. (...) została oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe ze stawką procentową 1%, jednakże wobec ustanowienia aktem notarialnym z dnia 6 października 2004 roku (repertorium A nr 11884/2004) odrębnej własności lokalu użytkowego nr LU V usytuowanego w budynku wzniesionym na tym gruncie i trwałej zmianie sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości, tj. wykorzystanie na cele niemieszkalne, zasadnym stała się zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na 3% wartości gruntu. Bezspornym między stronami było, że początkowo grunt był oddany na cele mieszkalne, jednak później nastąpiła zmiana celu wykorzystania części przedmiotowej nieruchomości na cele niemieszkalne. To stanowiło przyczynę zmiany dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Odnosząc się zarzutów powoda wskazać należy, iż zgodnie z art. 73 ust. 1 ugn, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. Natomiast stosownie do ust. 2 tego artykułu, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Zgodnie z art. 73 ust. 2a w/w ustawy powyższy przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została

oddana w użytkowanie wieczyste. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ugn.

Przepis art. 78 ust. 1 ugn stanowi zaś, 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniany „właściwy organ” powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 roku, I CSK 263/08, Legalis nr 157537). Właściwym organem w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa jest organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa (art. 4 ust. 9 ugn). W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze (...) W., które jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy, tj. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1438 ze zm.), właściwym organem, o którym mowa w art. 4 pkt. 9 ugn, jest Prezydent (...) W.. Z kolei zgodnie z art. 6 powołanej ustawy organem wykonawczym dzielnicy jest zarząd. Następnie zaś zgodnie z § 51 Statutu D. M. (...) W. (zał. nr 4 do uchwały Rady (...) W. nr (...) z 14 stycznia 2010 r.; Dz. Urz. Woj. M.. 2010.32.453), oświadczenia woli w zakresie zadań i kompetencji przekazanych dzielnicom (...) W. do wykonywania składa w imieniu (...) W. dwóch członków Zarządu D. – na podstawie pełnomocnictw Prezydenta.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż pozwany dokonując zmiany dotychczasowej wysokości stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dopełnił wymogów formalnych, wynikających z wyżej przytoczonych przepisów, składając powodowi pismem z dnia 29 sierpnia 2014 roku informację o ustaleniu stawki procentowej w nowej wysokości. Należy wskazać, że bezspornym w niniejszej sprawie było, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest (...) W.. To oznacza, że organ osoby prawnej (...) W. – Prezydent (...) W. jest „właściwym organem” w rozumieniu w/w przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Przy czym należy wskazać, że zgodnie z art. 96 kc umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo ustawowe) lub na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo).

Z pełnomocnictw Nr GP-IX. (...) (...)2012 i Nr GP-IX. (...) (...)2012 ewidentnie wynika, że osoby, które podpisały to pismo, dysponowały pełnomocnictwami, udzielonymi im przez Prezydenta (...) W. do wykonywania w jego imieniu spraw w zakresie nieruchomości do określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (§ 1 pkt 2 lit. b – k. 65v, k. 68v). Ponadto cała treść pisma, obejmującego sporne oświadczenia, a w szczególności zawarte w nich informacje, pouczenia oraz powołane przepisy prawa nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do tego, że – pomimo wskazania w nagłówku tego pisma organu nieuprawnionego do złożenia wypowiedzenia opłat rocznych – w istocie obejmowały one oświadczenie złożone w imieniu właściciela nieruchomości dotyczące zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zawierające jednocześnie ofertę przyjęcia nowych wysokości stawek opłat rocznych, o czym mowa w art. 78 ust. 1 ugn. Przy czym należy podkreślić, że wyraźnie wskazano, iż nie zmieniła się dotychczasowa wartość nieruchomości. Zatem nie było potrzeby dołączenia do pisma informacji o wartości nieruchomości oraz nie zachodziła konieczność sporządza operatu szacunkowego i zapoznawania z nim użytkownika wieczystego. Wobec tego w tym zakresie zarzuty powoda nie zasługiwały na uwzględnienie, gdyż (...) W. we właściwym trybie dokonało wypowiedzenia stawki procentowej i pismo to zostało dokonane przez uprawnione osoby w imieniu Prezydenta m st. W..

W przedmiocie dalszych zarzutów powoda w zakresie naruszenia art. 77 ust. 2a ugn, sąd uznał, że do opłaty rocznej ustalonej na skutek zmiany stawki procentowej artykuł ten nie znajduje zastosowania.

Jak już wyżej wskazano, zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z powodu trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości następuje w trybie określonym w art. 78-81 ugn, tj. w trybie przewidzianym dla aktualizacji opłaty rocznej. Należy podkreślić, że przepisy te dotyczą tylko trybu dokonywania zmiany, a nie zasadności zmiany stawki. Bowiem generalna zasada wyrażona w art. 77 ust. 1 ugn przewiduje, że aktualizacji opłaty rocznej w przypadku zmiany wartości gruntu dokonuje się z zastosowaniem dotychczasowej stawki procentowej tej opłaty. Chociaż do wskazanych wyżej instytucji stosuje się ten sam tryb postępowania, określony przepisami art. 78-81 ugn, to jednak są to dwie odrębne instytucje. W literaturze podnosi się, że różne są podstawy prawne dokonywanych zmian, jak też postępowania w obu sprawach są odrębne i oparte na innych przesłankach (tak E. K.: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Lex 2013).

Podstawową materialną przesłanką dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie zmiana wysokości stawki procentowej. Odroczenie terminu płatności pełnej wysokości opłaty rocznej odnosi się do aktualizacji tej opłaty, w wyniku której nowa jej wysokość przewyższa dotychczasową ponad dwukrotnie. Zmiana stawki procentowej nie stanowi aktualizacji wysokości opłaty. Zmiana wysokości opłaty w tym przypadku jest następstwem zastosowania stawki procentowej do aktualnego sposobu użytkowania, a nie zmiany wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, tj. aktualizacji opłaty. W konsekwencji przepis art. 77 ust. 2a ugn nie znajduje zastosowania przy zmianie stawki procentowej opłaty rocznej. Wynika to również wprost z brzmienia art. 73 ust. 2a ugn w zw. z art. 73 ust. 2 ugn, który przy dokonywaniu zmiany stawki odwołuje się do trybu postępowania określonego w art. 78-81 ugn. Z trybu postępowania w sprawie zmiany wysokości stawki procentowej wyłączony jest zatem art. 77 ust. 2a ugn.

Niezależnie od powyższego zwrócić należy na cel przepisu art. 77 ust. 2a ugn. Przepis art. 77 ust. 1 ugn stanowi, że 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie zaś z treścią art. 77 ust. 2a ugn 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.

Zasadniczym i zarazem podstawowym celem mechanizmu uregulowanego w powołanym wyżej przepisie jest ochrona interesów wieczystego użytkownika przed gwałtownymi podwyżkami opłat za korzystanie z przysługujących mu praw do gruntu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 marca 2013 roku, sygn. akt I ACa 1052/12, OSAŁdz 2015 nr 3, poz. 9, Legalis nr 1024539). Chroni on użytkownika wieczystego przed koniecznością uiszczenia z roku na rok opłaty wielokrotnie przewyższającej dotychczasową, dając mu czas na wygospodarowanie środków finansowych na pokrycie opłaty rocznej w nowej wysokości. Przyjęty w rozpatrywanym przepisie sposób określania zaktualizowanej opłaty rocznej jest wyrazem intencji ustawodawcy w miarę stopniowego dochodzenia do określenia opłaty rocznej stosownie do zweryfikowanej wartości nieruchomości, dopiero w trzecim roku od aktualizacji, w sytuacji, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i konieczność zapłacenia od razu po jej ustaleniu, byłaby nadmiernym obciążeniem dla użytkownika wieczystego. Komentowany przepis ma charakter dyscyplinujący dla właścicieli nieruchomości. Innymi słowy ma on zachęcić właścicieli do aktualizacji opłaty rocznej raz na trzy lata, bowiem w przeciwnym razie opłatę o wysokości przewyższającej co najmniej dwukrotność dotychczasowej, otrzymają dopiero w trzecim roku po dokonaniu tej aktualizacji. Użytkownik wieczysty nie może bowiem ponosić negatywnych konsekwencji zaniechań ze strony właściciela.

Zdaniem Sądu ustawodawca wprowadził w art. 77 ust. 2a ugn swoiste ustawowe miarkowanie zaktualizowanej opłaty rocznej na skutek zamiany wartości nieruchomości.

Wobec powyższego Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy do zmiany (...) S.A. wysokości dotychczasowej opłaty rocznej nie doszło z przyczyn leżących po stronie (...) W., uzasadniających przyjęcie przez stronę pozwaną odpowiedzialności za ponad dwukrotny wzrost tej opłaty, a uregulowanej w art. 77 ust. 2a ugn. Mamy tu do czynienia z sytuacją odwrotną. To działanie (...) S.A. spowodowało, że (...) W. musiało ustalić nową stawkę procentową, co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu opłaty trzykrotnie. Zważyć bowiem należy, że opisana wyżej nieruchomość położona w W. przy ul. (...) początkowo została oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe ze stawką procentową 1%. Jednakże wobec ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego nr LU V usytuowanego w budynku wzniesionym na tym gruncie i zmianie jego przeznaczenia na cele niemieszkalne, zasadnym stała się zmiana stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na 3%. Dokonując powyższej czynności prawnej (...) S.A. niewątpliwie musiał się liczyć, że wobec zmiany przeznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, zmianie ulegnie również stawka procentowa opłaty rocznej stanowiąca podstawę ustalania wysokości tej opłaty.

Dodać przy tym należy, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożone w imieniu Prezydenta (...) W., przez osoby do tego umocowane, nie dotyczyło zmiany wysokości opłaty rocznej wskutek zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości, lecz zmiany stawki procentowej opłaty rocznej przy niezmienionej wartości nieruchomości. Tym samym jedyną przyczyną leżącą u podstaw tej decyzji było ustanowienie odrębnej własności i dokonanie zmiany celu wykorzystania tej części nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania (pkt II sentencji wyroku) sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Za stronę przegrywającą sprawę – wobec oddalenia powództwa w całości – należało uznać (...) S.A. Na poniesione przez pozwanego koszty procesu składało się zaś wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w wysokości 1.200 złotych, którego wysokość sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U., poz. 1804 ze zm.).

Zarządzenie: (...)