

## **ZAGADNIENIE PRAWNE**

W sprawie o ustalenie na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 18 stycznia 2012 r.

**Czy w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przewyższa dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, zdanie drugie i trzecie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) należy rozumieć w ten sposób, że:**

**- w drugim roku od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, zaś w trzecim roku od aktualizacji opłatę stanowiącą sumę opłaty ustalonej w drugim roku (tj. dwukrotności opłaty rocznej dotychczasowej powiększonej o połowę nadwyżki) i drugiej połowy nadwyżki, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty,**

**czy też, że**

**- w następnych dwóch latach od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty,**

**czy też że**

**- w następnych dwóch latach od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty?**

## Uzasadnienie

Przedsiębiorstwo Montażowe S. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. złożyła do Sądu Rejonowego w T. za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. sprzeciwu od orzeczeń SKO w T. oraz wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonych w T. przy ul. M., oznaczonej jako działka nr [...]4 o pow. 0,5885 ha zapisanej w księdze wieczystej KW [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T. oraz oznaczonej jako działka [...]12 o pow. 0,0358 ha zapisanej w księdze wieczystej KW [...] jest nieuzasadniona.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w T. w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Montażowego S. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T. o ustalenie ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa:

- położonej w T. przy ul. M., oznaczonej jako działka nr [...]4 o pow. 0,5885 ha zapisanej w księdze wieczystej KW [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T., począwszy od 1 stycznia 2011 r., przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej, wynosi kwotę 39.720 zł,
- położonej w T. przy ul. M., oznaczonej jako działka nr [...]12 o pow. 0,0358 ha zapisanej w księdze wieczystej KW [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T., począwszy od 1 stycznia 2011 r., przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej, wynosi kwotę 2.589 zł oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez pozwanego i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w T. kwotę 624,03 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. pismem z dnia 9 listopada 2010 r. wypowiedział Przedsiębiorstwu Budowlano – Montażowemu S. Sp. z o.o. w T. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która wynosiła w odniesieniu do działki [...]12 – 1.032,12 zł oraz w odniesieniu do działki [...]4 – 18.720,90 zł. Wartość nowej opłaty SKO w T. na mocy orzeczeń z dnia 15 lutego 2011 r. [...] ustaliło w odniesieniu do działki [...]12 na kwotę 3.210 zł (3% wartości nieruchomości

– 107.000 zł), natomiast w odniesieniu działki [...]4 na kwotę 41.430 zł (3% wartości nieruchomości – 1.381.000 zł).

Sąd Rejonowy dokonując aktualizacji ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste odpowiednio do każdej z przedmiotowych działek, przy przyjęciu wartości tych działek oszacowanej dla każdej z osobna w opiniach przez biegłego sądowego. W ocenie Sądu I instancji opinie sporządzone przez biegłego sądowego jako logiczne, spójne, rzeczowe i szczegółowe zasługiwały na uwzględnienie w całości. Wnioski opinii pisemnej zaś zostały następnie podtrzymane przez biegłego w uzupełniającej opinii ustnej. Ostatecznie też pozwany nie zakwestionował ustaleń biegłego co do wartości poszczególnych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe oraz to, że jeśli sąd orzekający uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala (OSN z 18.09.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177), Sąd Rejonowy ustalił, że uzasadniona w odniesieniu do działki [...]4 jest opłata roczna w kwocie 39.720 zł (1.324.000 zł – oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości x 3%) oraz w odniesieniu do działki [...]12 opłata roczna w kwocie 2.589 zł (86.300 – oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości zł x 3 %).

Powyższy wyrok powód zaskarżył w części, tj. w zakresie zasądzenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie – w odniesieniu do działki [...]4 ponad 17.723,48 zł oraz w odniesieniu do działki [...]12 ponad 977,13 zł. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia, domagając się ustalenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek na kwoty wyżej wskazane, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zakwestionował wycenę nieruchomości dokonaną przez biegłego sądowego w operatach szacunkowych, a na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 października 2012 r. wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Przy rozpoznawaniu apelacji wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, o treści przedstawionej w sentencji niniejszego postanowienia.

Niekwestionowanym w sprawie jest, że ustalona w wyniku aktualizacji przez Sąd Rejonowy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do obu przedmiotowych działek, przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej od nich dotychczas opłaty rocznej. W wypadku bowiem działki nr [...]4 dotychczasowa opłata roczna za jej użytkowanie wieczyste przez powoda wynosiła 18.720,90 zł. Dwukrotność zatem tej kwoty to 37.441,80 zł (18.720,90 zł x 2), którą to bezspornie przewyższa zaktualizowana przez Sąd Rejonowy opłata w kwocie 39.720 zł. Podobnie jest w wypadku drugiej działki nr [...]12, za której użytkowanie wieczyste naliczana była dotychczas opłata roczna w kwocie 1.032,12 zł. Dwukrotność tej dotychczasowej opłaty rocznej - 2.064,24 zł (1.032,12 zł x 2) również bezspornie przewyższona została przez zaktualizowaną przez Sąd Rejonowy opłatę roczną z tytułu użytkowania wskazanej działki ustaloną w kwocie 2.589 zł. Powyższe wskazuje zatem na konieczność zastosowania w sprawie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), a dodanego przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz.U.2011.187.1110) zmieniającej nin. ustawę z dniem 9 października 2011 r.

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, 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.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku iż orzeczenie o obowiązku zapłaty kwoty zaktualizowanej w ratach powinien zamieścić z urzędu.

Ostateczne zatem zweryfikowanie prawidłowości rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego zależne będzie od przesądzenia, jak należy rozumieć dyspozycję przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym zakresie wskazać należy, że o ile wątpliwości nie budzi, że jeśli wysokość opłaty po aktualizacji przekroczy dwukrotność opłaty w wysokości przed aktualizacją, to użytkownik wieczysty wnosi opłatę w wysokości odpowiadającej

dwukrotności dotychczasowej opłaty, to już niejednoznaczna postaje dyspozycja zdania drugiego i trzeciego przepisu art. 77 ust. 2a ugn. Proponowane są tu bowiem różne rozwiązania w odpowiedzi na pytanie - w jakiej wysokości użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego do trzeciego roku po aktualizacji.

W piśmiennictwie prezentowane są trzy stanowiska.

Dwa stanowiska wynikają z założenia, że użytkownik wieczysty nie wnosi opłaty w pełnej wysokości wynikającej z aktualizacji, bowiem zobowiązany jest wnieść taką opłatę dopiero w trzecim roku od aktualizacji. Zasadnicza zaś różnica między nimi polega na tym, że pierwsze z nich przyjmuje, iż w pierwszym roku „od aktualizacji” (*de facto* będącym rokiem aktualizacji) użytkownik wieczysty jest zobowiązany wpłacić tytułem opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, uiszczanej przed aktualizacją. Drugie zaś stanowisko odróżnia rok aktualizacji, w którym obowiązuje nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste z ograniczeniem jej do podwójnej opłaty dotychczasowej, od pierwszego roku „od aktualizacji”, w którym już obowiązuje opłata w kwocie dwukrotności opłaty rocznej powiększona o połowę nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej. Z powyższym jest sprzężone przyjęcie według pierwszego stanowiska, że nadwyżka ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty powiększa opłatę roczną w drugim i trzecim roku od aktualizacji, z tym że w roku trzecim opłata stanowić będzie sumę kwoty wniesionej w roku drugim i połowy nadwyżki, co odpowiadać będzie jednocześnie wysokości opłaty wynikającej z aktualizacji. Drugie zaś stanowisko zakłada, że nadwyżka ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty powiększa opłatę roczną *de facto* już w pierwszym i drugim roku od aktualizacji, stanowiąc za każdym razem sumę dwukrotności opłaty sprzed aktualizacji powiększonej o połowę nadwyżki ponad dwukrotność.

Pierwsze stanowisko zostało zaprezentowane przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej - jako opinia wobec pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych art. 77 ust. 2a ugn – w formie komunikatu nr 2 (300) z dnia 6.12.2011 r. – Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazano, że w pierwszym roku od aktualizacji, tj. w roku, w którym zaczęła obowiązywać zaktualizowana wysokość opłaty rocznej, użytkownik wieczysty zobowiązany jest wpłacić kwotę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty

rocznej, czyli opłaty rocznej wnoszonej przed aktualizacją. Natomiast pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka), jest rozkładana na dwie równe części, które powiększą w dwóch kolejnych latach kwotę opłaty wniesionej w roku poprzednim. Tym samym w drugim roku od aktualizacji, tj. w roku następującym po roku, w którym zaczęła obowiązywać opłata wynikająca z aktualizacji, opłata roczna będzie sumą kwoty wniesionej w roku poprzednim (w pierwszym roku) i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W kolejnym zaś – trzecim roku opłata roczna będzie stanowić sumę kwoty wniesionej w poprzednim roku w drugim roku) oraz drugiej części nadwyżki (połowy nadwyżki). W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiągnie wysokość wynikającą z aktualizacji.

Uszczegółowiając zaś drugie stanowisko przedstawiane w piśmiennictwie, wskazać należy, że zgodnie z nim w pierwszym roku obowiązywania opłaty rocznej w nowej wysokości (roku aktualizacji) użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w kwocie nie wyższej niż dwukrotność opłaty w wysokości sprzed aktualizacji. W dwóch następnych zaś latach użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w wysokości dwukrotności opłaty sprzed aktualizacji powiększonej o połowę nadwyżki ponad dwukrotność. W kolejnym zaś roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę roczną w pełnej wysokości wynikającej z aktualizacji (*Marian Wolanin, Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wykonywania prawa użytkowania wieczystego – po nowelizacji z 9.10.2011 r., Nieruchomości, C.H. Beck, rok 2011, numer: listopad*).

Natomiast trzecie stanowisko uzasadniane jest przy założeniu, że ustawodawca nie zwolnił użytkowników z uiszczania opłaty rocznej w pełnej wysokości w pierwszych trzech latach jej obowiązywania po zaktualizowaniu, lecz odroczył obowiązek uiszczenia jej w pełnej wysokości. Zgodnie z powyższym stanowiskiem w dwóch następnych latach od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę stanowiącą sumę pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, a po tych dwóch latach uiszczana jest opłata wynikająca z aktualizacji (por. *Marian Wolanin, Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wykonywania prawa użytkowania wieczystego – po nowelizacji z 9.10.2011 r., Nieruchomości, C.H. Beck, rok 2011, numer: listopad*).

Z powyższego wynika zatem, że w zależności od przyjętego wariantu naliczania opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowych działek w sprawie niniejszej do trzeciego roku po aktualizacji, powód byłby zobowiązany do uiszczenia tytułem opłaty rocznej różnych kwot.

Reasumując, mając na względzie przedstawioną wyżej rozbieżność poglądów stwierdzić należy, że zachodzi uzasadniona wątpliwość co do sposobu ustalenia na podstawie art. 77 ust. 2a ugn opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania do trzeciego roku po aktualizacji. Rozstrzygnięcie natomiast powyższych wątpliwości ma zasadnicze znaczenie dla oceny prawidłowości orzeczenia Sądu I instancji, który nie zamieścił w swym orzeczeniu tego rozstrzygnięcia choć miał taki obowiązek i usterka ta musi zostać w sposób prawidłowy usunięta w drodze kontroli instancyjnej.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy zadał pytanie prawne o treści ujętej w sentencji postanowienia.