

Sygn. akt I ACa 653/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Bieńkowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Grzegorz Zabielski (spr.)
Protokolant	:	Monika Jaroszko

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko **Skarbowi Państwa - (...) O.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 25 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 753/17

oddala apelację.

(...)

UZASADNIENIE

(...)w W. skierował w dniu 5 listopada 2015 r. do (...) w O. wniosek o ustalenie za niezasadną aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...)dokonaną wypowiedzeniem mu wysokości dotychczasowej opłaty. (...) wskazał, że w związku z pismem Prezydenta O. reprezentującego Skarb Państwa, proponującym aktualizację opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie z kwoty 0,60 zł do kwoty 400.310 zł, wnosi o ustalenie, że oszacowana rynkowa wartość nieruchomości (mająca stanowić podstawę do obliczenia opłaty) jest zawyżona. Wniósł też o udzielenie 99 % bonifikaty od opłaty rocznej, ewentualne dalsze respektowanie bonifikaty w wysokości 90%. Sprawa ta została zarejestrowana (...) pod sygn. (...).

Orzeczeniem z dnia 8 listopada 2017 r. (...) w O. uznało wniosek powoda za zasadny.

Obie strony wniosły sprzeciwy od tegoż orzeczenia, przy czym (...) wyłącznie w zakresie rozliczenia kosztów postępowania przed tym organem, zaś Skarb Państwa w zakresie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona.

W konsekwencji powyższego (...) w W. stał się powodem w niniejszej sprawie skierowanej przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa -(...) O. o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, która zdaniem powoda winna wynosić - z uwzględnieniem 99% bonifikaty - 1.309,72 zł. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem kosztów wywołanych postępowaniem przed (...).

Pozwany Skarb Państwa - (...)O. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania, w tym na rzecz Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że nowa wartość nieruchomości została określona prawidłowo na kwotę 40.031.000 zł, a opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% tej wartości - czyli 400.310 zł. Podniósł również, że zastosowanie bonifikaty ma charakter fakultatywny, a powód nie występował z wnioskiem o jej udzielenie.

Wyrokiem wydanym w dniu 25 czerwca 2019 r. w sprawie I C 753/17 Sąd Okręgowy w Olsztynie:

I. Ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości o powierzchni 63,7229 ha wynosi: w roku 2016 – 1,20 zł, w roku 2017 – 13.720 zł i poczynając od 1 stycznia 2018 r. - 27.439,08 zł,

II. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

III. Zasądził od pozwanego Skarbu Państwa -(...)O. na rzecz powoda(...) w W. kwotę 17.624,91 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok został oparty na następujących najważniejszych ustaleniach faktycznych i prawnych.

Działki oznaczone numerami: (...)o łącznej powierzchni 63,7229 ha, objęte księgą wieczystą Nr OL (...), są położone przy ulicy (...) w O. i stanowią własność Skarbu Państwa. Na podstawie decyzji z 19 czerwca 1976 r. i umowy z 21 lipca 1976 r. zostały wraz z innymi działkami oddane powodowi w użytkowanie wieczyste. Opłatę roczną z tego tytułu ustalono z uwzględnieniem 90% obniżki. Strony w/w aktów nie wskazały celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Od 2009 r. wysokość opłaty rocznej z uwzględnieniem w/w obniżki została ustalona na kwotę 60 gr.

Pismem z 2 października 2015 r.(...)O., działający w imieniu pozwanego Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. Jednocześnie zaproponował nową wysokość tej opłaty w kwocie 400.310 zł, która miałaby obowiązywać od 1 stycznia 2016 r. Wskazał przy tym, że nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona przy zastosowaniu stawki 1% liczonej od wartości nieruchomości w wysokości 40.031.000 zł, ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na skutek wniosku powoda sprawę skierowano do(...) w O.. Orzeczeniem z dnia (...) Kolegium uznało wniosek powoda za zasadny, wskazując, że operat szacunkowy przedstawiony przez pozwanego w celu ustalenia podstawy wyliczenia opłaty rocznej, został sporządzony przez rzeczoznawcę M. W. z uchybieniami i błędami.

Sąd I instancji ustalił, że przedmiotowe działki stanowią zawarty kompleks będący terenem lotniska O.-D., położonego w zachodniej części O., które nie stanowi jednak portu lotniczego i nie ma stałego połączenia z żadnym z miast polskich bądź zagranicznych. Posiada za to charakter sportowo-szkoleniowy. Żadna z działek wchodzących w skład

tego kompleksu nie jest działką zabudowaną. W sąsiedztwie tej nieruchomości znajdują się osiedla zabudowy jednorodzinnej, tereny rekreacji przywodnej oraz kompleksy leśne. W odległości ok. 600 m od tego terenu znajduje się również brzeg jeziora U..

Szacunkową wartość rynkową tej nieruchomości - według stanu i cen na dzień 2 października 2015 r., czyli na datę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – Sąd ustalił na kwotę 27.439.081 zł.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo było zasadne w przeważającej części.

Sąd za podstawę swych rozważań przyjął przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741, ze zm. - ozn. dalej: u.g.n.). Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 tej ustawy, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Do kwestii aktualizacji opłaty rocznej odnoszą się natomiast art. 77 i nast. u.g.n. Pierwszy z tej puli przepisów stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej w przypadku, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie (a więc zarówno podwyższeniu bądź też obniżeniu). Właśnie ta okoliczność, tj. wartość nieruchomości objętej aktualizacją opłaty rocznej, stanowiła kwestię sporną między stronami w niniejszej sprawie. Powód twierdził, że (...) O., wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty i proponując nową, oparł się na nieprawidłowo dokonanej i nierzetelnej wycenie nieruchomości, skutkiem, czego opłata została zawyżona. Jednocześnie wnioskował o udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % lub też pozostawienie jej w dotychczasowej wysokości 90 %. Natomiast pozwany Skarb Państwa - (...)O. uznawał, że operat szacunkowy ustalił właściwą wartość działek objętych niniejszym postępowaniem, a zatem zaproponowana wysokość opłaty rocznej po aktualizacji jest odpowiednia. Żadna ze stron nie kwestionowała natomiast stawki procentowej opłaty rocznej wskazanej w ofercie aktualizacyjnej na 1%, tym samym ten element wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozostawał poza sporem.

W celu ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd przeprowadził - zgodnie z wnioskami stron - dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. i na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą ustalił wartość analizowanej nieruchomości - według stanu i cen na dzień 2 października 2015 r. - na kwotę 27.439.081 zł. Sąd uznał, że opinia wydana przez biegłą, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie jej walorem wiarygodności. W tej sytuacji wysokość opłaty rocznej - przy zastosowaniu niekwestionowanej stawki 1% - została określona na kwotę 274.390,81 zł. Sąd I instancji, odwołując się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie, wskazał, że był uprawniony do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej w odmiennej od tej zaproponowanej w aktualizacji.

Zdaniem Sądu uzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość nieruchomości niewątpliwie wzrosła od daty jej ostatniej aktualizacji, która miała miejsce w 2009 r. Pozostawienie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie byłoby również sprzeczne z gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Za dzień aktualizacji opłaty rocznej należy przy tym uznać pierwszy dzień stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Powód domagał się również udzielenia mu bonifikaty w wysokości 99% lub utrzymania bonifikaty w wysokości 90%. W tym kontekście Sąd I instancji stwierdził, że zgodnie z art. 73 ust. 3 u.g.n. bonifikaty może udzielić właściwy organ na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Powód w żaden sposób nie uzasadnił podstawy faktycznej, na której miałyby mu zostać udzielona bonifikata w wysokości 99%. Niemniej, przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, pozwany udzielił powodowi obniżki w opłacie rocznej w wysokości 90%, co znalazło wyraz w decyzji z 19 czerwca 1976 r. i zawartej w jej wykonaniu umowie z dnia 21 lipca 1976 r. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że obniżka udzielona na podstawie przepisów powołanych w decyzji znaczeniowo

odpowiada instytucji bonifikaty w rozumieniu przepisów obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Żaden z przedstawionych dowodów nie wskazuje, aby umowa między stronami w tym zakresie uległa jakiegokolwiek zmianie, w sposób pozbawiający powoda prawa do bonifikaty w takiej wysokości; podstaw do takiej zmiany nie dały również przepisy obecnie powołanej ustawy, a to oznacza to, że powód zachował do niej prawo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2005 r., sygn. III CK 354/04).

W konsekwencji wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z uwzględnieniem 90% obniżki (bonifikaty) wynosi 27.439,08 zł.

Przy ustalaniu wysokości opłaty w kolejnych latach po wypowiedzeniu (tj. od 2016 r.) należało jednak wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym, 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, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części. Te części powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, co oznacza, że dopiero w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (por. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114).

W sprawie niniejszej wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższa - co najmniej - dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, a zatem przy zastosowaniu art. 77 ust. 2a u.g.n. należało ustalić, że wysokość opłaty rocznej w kolejnych latach wynosi:

a) za 2016 r. - 1 zł 20 gr (dwukrotność dotychczasowej opłaty x 60 gr, po czym pozostałą kwotę, czyli 27.437,88 zł, należało podzielić na dwie części

- po 13.718,94 zł) i doliczyć w kolejnych latach, czyli:

b) za 2017 r. - 13.720,14 zł, (13.718,94 zł + 1,20 zł)

c) za 2018 r. - 27.439,08 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji ustalił opłatę roczną we wskazanej wysokości, z uwzględnieniem jej obniżenia w latach 2016-2017, o czym orzekł jak w pkt I. sentencji wyroku na podstawie art. 71 ust. 1. art. 72 w zw. z art. 67 i art. 77 u.g.n., a także w zw. z art. 232 k.c. i 238 k.c. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (pkt II. sentencji wyroku).

Sąd stwierdził, że roszczenie powoda uwzględniono w 93,45 %. Z tego względu, zgodnie z art. 100 k.p.c., koszty procesu między stronami należało stosunkowo rozdzielić. Powód poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 20.280,65 zł, natomiast pozwany w łącznej kwocie 20.264,95 zł. Zatem pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 18.952,26 zł (20.280,65 zł x 93,45 %), zaś powód winien jest pozwanemu kwotę 1.327,35 zł (20.263,95 zł x 6,55 %). Po zbilansowaniu wzajemnych należności, pozwany winien jest powodowi 17.624,91 zł (18.952,26 zł - 1.327,35 zł). W związku z tym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda tę kwotę, o czym orzekł w pkt III. sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany Skarb Państwa, który zaskarżył go w części, mianowicie:

1) w zakresie, w jakim Sąd I instancji ustalił w pkt I. wyroku, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, z uwzględnieniem 90 % zniżki, wynosi: a) w roku 2016 — 1,20 zł, b) w roku 2017 — 13.720,14 zł, c) i poczynając od 1.01.2018 r. - 27.439,80 zł, zamiast prawidłowego rozstrzygnięcia, tj. ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r., jest uzasadniona w kwocie 274.390,81 zł (bez uwzględnienia 90% zniżki);

2) oraz w pkt II. dotyczącym rozstrzygnięcia o kosztach postępowania;

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania tj.

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że podstawę obowiązywania 90 % zniżki dla ustalenia wysokości opłaty rocznej stanowi postanowienie umowne zawarte w akcie notarialnym, sporządzonym w dniu 21 lipca 1976 r. przed notariuszem A. J.,

2) § 15 ust. 3 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z art. 98 § 1, § 3, § 4 k.p.c., poprzez niezasadne podwyższenie o 50 % stawki opłaty za czynności pełnomocnika powoda, pomimo nie występowania ku temu faktycznego uzasadnienia oraz przyznanie w ten sposób de facto wynagrodzenia za czynności przed SKO, a zatem nie objęte art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

II. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie tj.

1) art. 77 ust. 3 w zw. z art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. Nr 2204) w zw. z art. 23 ust. 1, art. 24 i art. 25 ust. 2 nieobowiązującej już ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159), poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, z zastosowaniem 90% obniżki, wskutek uznania, że obniżka udzielona na podstawie powołanych w decyzji z dnia 19.06.1976 r. przepisów odpowiada znaczeniowo instytucji bonifikaty w rozumieniu przepisów obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) § 1 uchwały nr 205 Rady Ministrów z dnia 27 września 1982 r. w sprawie utraty mocy obowiązującej niektórych uchwał Rady Ministrów i jej organów ogłoszonych w Monitorze Polskim (M.P. Nr 24 poz. 209), poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, iż powołana w decyzji z dnia 19.06.1976 r. podstawa prawna tj. uchwała nr 105 Rady Ministrów w sprawie wytycznych dla ustalenia opłat z tytułu korzystania z terenów w miastach i osiedlach (M.P. 1 969 r. Nr 3 poz. 33; M.P. z 1970 r. Nr 20 poz. 166) utraciła moc prawną;

Stawiając powyższe zarzuty, wniósł o:

1) zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, dokonana pismem (...)O. z dnia 2.10.2015 r. jest uzasadniona w kwocie 274.390,81 zł, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r.;

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych,

alternatywnie:

3) uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje.

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

W związku ze sformułowaniem przez pozwanego zarzutów, zarówno naruszenia przepisu prawa procesowego, jak i przepisów prawa materialnego, warto na wstępie przypomnieć, że kontrola prawidłowości zastosowania czy też wykładni prawa materialnego, może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy, przy czym Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji, nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego; wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, mająca moc zasady prawnej, OSNC 2008/6/ 55).

Zgodnie z ugruntowanymi poglądami przyjmowanymi w orzecznictwie, system apelacji pełnej nakłada na sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń. Jeżeli te własne ustalenia są zgodne z ustaleniami dokonanymi przez sąd pierwszej instancji, nie istnieje potrzeba ich powtarzania i wystarczające jest powołanie się na nie (wyrok SN z dnia 30 września 2009r. VCSK 95/09, LEX nr 688059).

W nawiązaniu do zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. należy podkreślić, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 398/03, LEX nr 174215), a tego skarżący w sposób skuteczny nie uczynił.

W przekonaniu Sądu II instancji ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i znajdują pełne oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Wbrew zarzutowi podniesionemu w apelacji, Sąd I instancji ocenił materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w sposób wszechstronny, prawidłowy i obiektywny – zgodnie z dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c., i na jego podstawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, zaś zarzuty zawarte w apelacji są jedynie polemiką z trafnymi ustaleniami Sądu w kwestionowanym zakresie, podjętą w oparciu o subiektywną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. W konsekwencji Sąd II instancji przyjął je za własne, więc nie zachodzi konieczność ich powielania w ramach ustaleń faktycznych dokonywanych w postępowaniu apelacyjnym.

Z treści apelacji wynika, że pozwany nie kwestionuje już rynkowej wartości nieruchomości ustalonej przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy wydanej w postępowaniu sądowym. Zarzuty pozwanego koncentrują się wokół zasadności zastosowania przez Sąd I instancji przy ustaleniu wysokości opłaty rocznej bonifikaty w wysokości 90 %, odpowiadającej wysokości tzw. obniżki udzielonej powodowi przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Punktem wyjścia do rozważań w tej materii jest analiza treści wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. W piśmie datowanym na 2 października 2015 r. obejmującym wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste(...) O. odwołał się do art. 77 ust. 1, 2a i 3 oraz art. 78 ust. 1 i 2 w zw. z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. u.g.n.

W tym kontekście należy podkreślić, że samo wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej nie rozciąga się na wypowiedzenie bonifikaty, gdyż inna jest podstawa wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej a inna tzw. bonifikaty. W orzecznictwie wyrażono trafny pogląd, że sama aktualizacja wysokości opłaty rocznej dokonana w trybie art. 77 u.g.n. nie jest tożsama z wypowiedzeniem bonifikaty, nawet w sytuacji gdy użytkownik wieczysty nie wykorzystuje nieruchomości zgodnie z celem, na jaki bonifikata została udzielona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2019 r., V ACa 141/18, LEX nr 2631478).

W orzecznictwie przyjmuje się również, że nawet w przypadku zawarcia umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, udzielona wówczas bonifikata zachowuje skuteczność także pod rządami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tak długo jak długo umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona lub wypowiedziana. Ten pogląd jest następstwem przyjęcia, że uzgodnioną pod rządem ustawy z 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach bonifikatę w opłatach za użytkowanie wieczyste należy uznać za wiążącą strony także na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego. Zdaniem SN zmiana treści stosunku użytkowania wieczystego, polegająca na odebraniu użytkownikowi prawa do bonifikaty, musiałaby mieć swoją podstawę bądź w ważnie dokonanej zmianie wiążącej strony umowy, bądź w przepisach prawa. Kluczowe znaczenie ma tu brak jakiegokolwiek wyraźnej regulacji, która zmierzałaby do ich wyeliminowania. Udzielanie tych bonifikat było praktyką powszechną. Trudno założyć, że ustawodawca milcząco bonifikaty te wyeliminował przez samo wejście w życie nowej regulacji prawnej (a więc bez okresu przejściowego). Milczenie to, w świetle konstytucyjnie chronionej zasady ochrony zaufania obywatela do państwa, prowadzi raczej do wniosku, że wolą ustawodawcy było utrzymanie dotychczas udzielonych bonifikat, stosowanie do zasady pacta sunt servanda, a jedyną możliwością uzasadniającą ich wyeliminowanie jest

zmiana celu użytkowania wieczystego będącego podstawą udzielenia bonifikaty. Nawet jednak w tym ostatnim przypadku ustawodawca przewidział specjalny tryb wypowiedzenia bonifikaty, wykluczając jakikolwiek automatyzm. Trudno założyć, że w pozostałych wypadkach bonifikata ta miałaby być ex lege zlikwidowana w związku z samą zmianą stanu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09, LEX nr 533127, M. Prawn. 2014/18/977).

W ocenie Sądu ten pogląd, który wydaje się być ugruntowanym w orzecznictwie, zachowuje aktualność w stanie faktycznym ustalonym w niniejszej sprawie. Stąd zarzuty pozwanego kwestionujące zasadność odwołania się Sądu I instancji do tego poglądu nie mogły być podzielone.

Z porównania treści art. 74 ust. 6 i art. 78 u.g.n. jednoznacznie wynika, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, związane ze zmianą wartości nieruchomości i wypowiedzenie bonifikaty, stanowią dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić do zniesienia lub zmiany wysokości bonifikaty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 września 2017 r., I ACa 1759/16, LEX nr 2471800). Tym samym aktualizacja opłaty, ze względu na zmianę wartości nieruchomości - co do zasady - nie niesie za sobą automatycznego wypowiedzenia ustalonej uprzednio bonifikaty, chyba że nastąpiłoby to w drodze odrębnego wypowiedzenia wzorowanego na trybie aktualizacji opłaty rocznej.

Co więcej, jeżeli postępowanie sądowe dotyczy oceny zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym, także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania (por. wyrok SN z 6 grudnia 2007 r., IV CSK 326/07, LEX nr 485878).

Z powyższego wynika, że warunkiem ustalenia obowiązującej opłaty rocznej bez obniżającej ją bonifikaty (w rozumieniu art. 73 u.b.n.) było skuteczne wypowiedzenie jej, następnie wyczerpanie drogi administracyjnej i skuteczne wniesienie sprzeciwu w zakresie dotyczącym ustalenia opłaty rocznej, z uwzględnieniem bonifikaty kształtującej jej wysokość.

W świetle treści pisma obejmującego oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej (k. 82) jest niewątpliwym, że (...) O. nie wypowiedział tej bonifikaty, stąd prawidłowo Sąd I instancji ustalił wysokość opłaty rocznej obowiązującej powoda, z uwzględnieniem bonifikaty odpowiadającej znaczeniowo – także zdaniem Sądu II instancji - pojęciu „zniżki” udzielonej powodowi w decyzji Prezydenta Miasta z 17 czerwca 1976 r. wydanej w sprawie (...)w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego i ustalenia wysokości opłaty rocznej, stanowiącej podstawę do zawarcia umowy notarialnej o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste.

W obliczu zachowania skuteczności tej zniżki (w postaci bonifikaty) na gruncie przepisów aktualnie regulujących zagadnienie ustalania i zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, apelacja pozwanego nie mogła odnieść oczekiwanego rezultatu, w postaci rozstrzygnięcia ustalającego aktualną wysokość opłaty rocznej bez uwzględnienia tej bonifikaty (odpowiadającej obecnie użytemu w decyzji pojęciu „zniżki”).

Również kwestionowane przez pozwanego rozstrzygnięcie o kosztach procesu należało uznać za prawidłowe.

Wbrew podniesionym zarzutom, Sąd I instancji był uprawniony do ustalenia wysokości kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem czynności poprzedniego pełnomocnika dokonanych w postępowaniu administracyjnym poprzedzającym fazę postępowania sądowego. Droga rozstrzygnięcia niniejszego sporu przypomina postępowanie sądowe w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości, które również musi być poprzedzone stadium postępowania administracyjnego. Właśnie na gruncie zasad regulujących zwrot kosztów w sądowym postępowaniu zmierzającym do rozgraniczenia nieruchomości, Sąd Najwyższy wyraził trafne zapatrywanie, stwierdzając, że kosztami postępowania w sprawie o rozgraniczenie są także wydatki poniesione przed przekazaniem

sprawy sądowi przez organ administracji państwowej (por. uchwała SN z dnia 8 lipca 1987 r., III CZP 37/87, OSNC 1988/10/138).

Podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia radcy prawnego zastępującego powoda są zasady określone w § 15 ust. 3 w związku z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804). Zgodnie z treścią § 15 ust. 3 tegoż rozporządzenia, opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy, jeśli uzasadnia to:

1) niezbędny nakład pracy radcy prawnego, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczba stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu;

1) wartość przedmiotu sprawy;

2) wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie;

3) rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów, o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności.

W świetle powyższych przesłanek Sąd I instancji był w pełni uprawniony do podwyższenia wynagrodzenia minimalnego przewidzianego w tym rozporządzeniu o 50 %. Wynagrodzenie należy się - co do zasady - za całokształt działań pełnomocnika, które doprowadzą do wydania orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie w danej instancji. Udział zawodowego pełnomocnika powoda w obligatoryjnej fazie postępowania administracyjnego, poprzedzającej spór przed Sądem w pełni uzasadniał podwyższenie tej stawki, zresztą także w odniesieniu do wynagrodzenia przypadającego radcy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)