

Sygnatura akt II Ca 1894/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 21 czerwca 2017 r., sygnatura akt VI C 2272/16/S

1. oddała apelację;

2. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Anna Nowak SSO Katarzyna Serafin-Tabor

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wyrokiem z dnia 21 czerwca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI C 2272/16/S:

- ustalił, że dokonane przez stronę pozwaną Gminę Miejską K. - Prezydenta Miasta K. wypowiedzenie z dnia 3 sierpnia 2016 r. stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr. 203/7, położonej w obrębie 17, jednostka ewidencyjna Ś. w K. stanowiącego własność

Gminy Miejskiej K., będącego w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. w K., od dnia 1 stycznia 2017 r. jest bezskuteczne;

- zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.083 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż w sprawie niniejszej stan faktyczny był okolicznością bezsporną. Należy zwrócić uwagę na oświadczenia pełnomocników stron na rozprawie, którzy wskazali, że bezsporne są dokumenty dołączone do niniejszego postępowania. Spór ma charakter sporu, co do interpretacji przepisów prawa. Żadne inne dowody, niż wyżej wskazane, nie zostały przeprowadzone.

Sąd Rejonowy dokonując analizy jurystycznej sprawy wskazał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności przywołał art. 73 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden ce, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. 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. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81. Równocześnie, zgodnie z art. 73 ust 2a ww. ustawy przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku: 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub 2) zmiany sposobu korzystania z lokali.

Jak zauważył Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie strona pozwana wypowiedziała stawkę procentową, która dotyczyła nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a której sposób korzystania trwale został zmieniony z powołaniem się na art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 73 ust. 2a u.g.n. Doszło do dokonania zmiany stawki procentowej z 1% wartości gruntu do 3%. Z przywołanego przepisu 73 ust. 2 w zw. z art. 73 ust. 2a u.g.n. wynika wprost, że przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81 u.g.n. Art. 78 ust. 1 tej ustawy stanowi, że właściwy organ zmierzający 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 u.g.n., oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepis Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie ze stanowiskiem doktryny wymogami formalnymi wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest wskazanie sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia powinna zostać także załączona informacja o wartości nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz informacja o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym sporządzonym dla potrzeb aktualizacji. Wypowiedzenie, które nie dochowuje warunków formalnych (forma pisemna, oferta nowej wysokości opłaty, informacja o sposobie obliczenia nowej wysokości opłaty, informacja o wartości nieruchomości), jest wadliwie i prowadzi do jego bezskuteczności (zob. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, J.Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, 2015 r.). Dla oceny czy strona pozwana skutecznie wypowiedziała dotychczasową stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste części nieruchomości istotne było ustalenie, czy zgodnie z treścią art. 78 - 81 przywołanej ustawy strona pozwana wypowiadając przywołaną stawkę procentową wypełniła wszystkie wymogi przewidziane ustawą o gospodarce nieruchomościami. Formalne przesłanki wypowiedzenia zostały wyraźnie określone w treści przywołanego wyżej art. 78 ust. 1 i winny być one stosowane restryktywnie. Sąd Najwyższy w orzeczeniu mającym za przedmiot uregulowanie zawarte w art. 78 ust 1 u.g.n. wskazał, że 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 gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Przepis art. 78 ust. 1 zawiera wymagania w postaci obowiązku podania wartości nieruchomości gruntowej oszacowanej przez rzeczoznawcę oraz powiadomienia o miejscu, w którym zapoznać się można z operatem szacunkowym, a więc z metodologią ustalania nowej wartości nieruchomości. Użycie w zdaniu trzecim ww. artykułu czasownika w trybie orzekającym - „dołącza się” stanowi nakaz ich dołączenia. Jak podnosi Sąd Najwyższy dołączenie nie oznacza konieczności sporządzenia odrębnych dokumentów, wystarczą odpowiedniej treści zapisy w piśmie obejmującym wypowiedzenie dotychczasowej i ofertę nowej opłaty (zob. wyrok SN z dn. 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13, Legalis nr 819329; wyrok SA w Szczecinie z dn. 24 października 2012 r., I ACa 227/12, Legalis nr 745839).

Tymczasem, Sąd Rejonowy miał na względzie, że pozwana w wypowiedzeniu wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonane w dniu 3 sierpnia 2016 r. względem strony powodowej nie zawarła w treści wypowiedzenia żadnych informacji dotyczących wartości nieruchomości, czyli nie dołączyła do wypowiedzenia informacji o wartości nieruchomości, ani nie wskazała miejsca, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Co więcej strona pozwana nie wypełniła ciężącego na niej obowiązku nawet choćby poprzez przywołanie w tekście samego wypowiedzenia wartości nieruchomości, czy dokumentów, w którym ta wartość jest określona. Taką realną możliwość miała, o czym wspomniała zarówno strona powodowa, jak i strona pozwana w zaprezentowanych w toku postępowania stanowiskach. W takim świetle należy ocenić, jako pozbawione doniosłości stanowisko strony pozwanej wskazujące, że skoro przedmiotem postępowania była wyłącznie zmiana stawki procentowej to bezcelowe było sporządzanie wyceny nieruchomości. Uchybieniem strony pozwanej nie było przecież niedokonanie nowej wyceny nieruchomości ale niepodanie w treści wypowiedzenia wartości nieruchomości w stosunku, do której stawka procentowa została wypowiedziana. Narzucenie w art. 78 ust 1 u.g.n. właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia, jak dalej argumentuje Sąd Najwyższy, w wskazanym wyżej judykacie, ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego, gdyż użytkownik wieczysty winien wiedzieć, że otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek.

W ocenie Sądu Rejonowego, strona pozwana winna być postrzegana jako profesjonalista, a więc należy od niej wymagać należytej staranności w stosowaniu przepisów prawnych. Jako profesjonalista nie może swobodnie decydować, które elementy bezwzględnie obowiązujących, jednoznacznych przepisów będzie stosować, a które z uwagi na jej subiektywne przekonanie o ich zbędności pominie w swoim działaniu. Nie do strony pozwanej należy decyzja, czy określone uregulowania są odpowiednie z prakseologicznego punktu widzenia i niezbędne w danej konkretnej sytuacji prawnej, a ich pełna realizacja adekwatna do celu podejmowanych działań. Adresat wypowiedzenia - użytkownik wieczysty na skutek wypowiedzenia nie może pozostawać w stanie zawieszenia, co do sposobu i podstaw wyliczenia opłaty, którą od nowego okresu rozliczeniowego ma uiszczać. To, iż strona pozwana podniosła, że wypowiedzenie w kształcie dokonanym przez nią nie wymaga podawania w treści wypowiedzenia informacji o wartości nieruchomości, gdyż nowa stawka po wypowiedzeniu, jest możliwa do wyliczenia z zastosowaniem prostych działań arytmetycznych jest nieprzekonujące. Strona wobec której dokonywane jest wypowiedzenie, nie może, na jego skutek, pozostawać w niepewności, być zmuszona do spekulacji na temat wartości nieruchomości będącej podstawą wyliczenia nowej opłaty, nawet gdyby jej wyliczenie było możliwe z zastosowaniem prostych działań matematycznych. To bowiem na stronie strony powodowej ciąży obowiązek dokonania tego obliczenia, a stronie pozwanej przysługuje uprawnienie do zanegowania nowej opłaty w sytuacji, gdyby ta była, według niej nieprawidłowo wyliczona. Strona pozwana nie może stawiać strony powodowej w sytuacji, w której ta będzie domyślać się jaka w rzeczywistości wartość nieruchomości legła u podstaw obliczenia wysokości kwoty nowej opłaty, czy jest to wartość ustalona w przeszłości, czy też być może nowa wartość dotychczas nieujawniona użytkownikowi wieczystemu. Tym bowiem negatywnym konsekwencjom niewłaściwego wypowiedzenia opłaty przeciwdziałał ustawodawca redagując w taki, a nie w inny sposób, treść przepisów art. 73 ust. 2 i art 78 ust 1 u.g.n.

Sąd Rejonowy przytoczył również stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie o sygn. I CSK 130/10 (Legalis nr 417478), gdzie zwrócono uwagę na funkcję prawną wypowiedzenia jako niezbędnego instrumentu otwierającego procedurę aktualizacyjną wysokości opłaty rocznej oraz wyraźnie stwierdził, że informacja o ustalonej wartości nieruchomości powinna być dołączona do wypowiedzenia opłaty rocznej. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że uruchomienie procedury aktualizacyjnej w wyniku wystosowania do obecnego użytkownika wieczystego stosownego wypowiedzenia umożliwia właściwą ocenę interesów prawnomajątkowych użytkownika wieczystego w zakresie prawnej weryfikacji wysokości opłaty rocznej, określonej przez właścicieli gruntu powołującego się nawet na przepisy wprowadzające nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej. Taki efekt prawny może być osiągnięty jedynie na podstawie prawidłowego wypowiedzenia, spełniającego wszystkie wymogi formalne z art. 78 ust 1. u.g.n.

Sąd Rejonowy wskazał, że jak trafnie wskazała w pozwie strona powodowa art. 73 ust 2 i 2a u.g.n., czyli w przepisie który stanowił oparcie do dokonania wypowiedzenia przez stronę pozwana opłaty za użytkowanie wieczyste stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81 u.g.n. i ma ono charakter stosowania wprost przywołanego w tych przepisach sposobu wypowiedzenia. W tym samym przepisie, tj. art 73 ust. 6 ustawodawca przewidział możliwość stosowania przy wypowiedzeniu art. 78 - 81 w sposób odpowiedni przy wypowiedzaniu udzielonej bonifikaty. Ustawodawca rozróżnia zatem stosowanie do poszczególnych sytuacji przepisów art. 78 - 81 wprost i odpowiednio. Nie pozostawia zatem przestrzeni interpretacyjnej dla organu stosującego powołane przepisy. Skuteczne zatem wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste winno zawierać wszystkie elementy, o których mowa w art. 78 ust 1 ustawy, także w wypadku wypowiedzenia stawki procentowej, a ich brak czyni wypowiedzenie niepełnym, pozbawionym umocowania w przepisach prawa i możliwości oddziaływania na łączące strony stosunki prawne i jako takie powinno być postrzegane jako bezskuteczne.

Sąd rejonowy przyjął, iż w realiach niniejszej sprawy, odmiennie niż podniosła strona powodowa, strona pozwana mogła wypowiedzieć stawki procentowe oddzielnie wobec poszczególnych współużytkowników wieczystych, w stosunku do których zachodziły okoliczności przewidziane w art. 73 ust. 1, 2 i 2a u.g.n. Wystarczającym argumentem za odmiennym stanowiskiem nie jest możliwość zróżnicowania wysokości opłaty współużytkowników wieczystych, gdyż ta uzależniona jest przecież od ich aktywności, w tym w zakresie zainicjowania sprawy o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Wyrokowi temu zarzucono:

1. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy, co doprowadziło do bezzasadnego ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia,
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 1 i 2 u.g.n poprzez jego błędną wykładnię, prowadzącą do wydania wadliwego wyroku,
3. błędne zastosowanie wprost art. 78 ust. 1 u.g.n. do wypowiedzenia stawki procentowej,

Wobec powyższych zarzutów, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz obciążenie strony powodowej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd pierwszej instancji dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie doszedł do trafnych wniosków prawnych. Ustalenia te oraz ich ocenę prawną Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Za nieskuteczny należało uznać zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy. Jak słusznie bowiem zauważyła strona powodowa, skarżący nie rozwija przedmiotowego zarzutu w apelacji, nie wskazuje również jakich to okoliczności sprawy Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił. Strona pozwana nie wytyka Sądowi pierwszej instancji żadnych uchybień dotyczących stanu faktycznego sprawy, np. dotyczących wadliwych ustaleń w zakresie treści wypowiedzenia lub daty jego sporządzenia. Natomiast mając na względzie zasadę związania Sadu II instancji zarzutami procesowymi podnoszonymi w apelacji przez skarżącego, należy wskazać, że strona pozwana w żaden sposób nie uzasadniła naruszenia przepisów postępowania tj. błędnego/niepełnego wyjaśnienia okoliczności przedmiotowej sprawy - tym bardziej nie wskazała jaki wpływ na rozstrzygnięcie sprawy miałyby mieć rzekome naruszenie tychże przepisów prawa procesowego.

Zarzut ten dziwi tym bardziej, iż jak wskazały same strony, na rozprawie w dniu 12 czerwca 2017 r. pełnomocnicy obu stron wskazali, że bezsporne są dokumenty dołączone do akt niniejszego postępowania, zaś spór ma charakter sporu co do interpretacji przepisów prawa.

Z uwagi na powyższe zarzut naruszenia prawa procesowego w ocenie Sądu Odwoławczego okazał się być całkowicie bezzasadny.

Bezzasadne okazały się być też zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko wskazane przez Sąd Rejonowy, iż strona pozwana nie ma możliwości samodzielnego decydowania w jaki sposób i w jakim zakresie zastosuje się do normy prawnej wyrażonej w u.g.n. oraz do oceny przydatności/zbędności poszczególnych warunków formalnych jakie powinno zawierać wypowiedzenie stawki procentowej, strona pozwana nie jest zatem uprawniona do pomijania obligatoryjnych elementów wypowiedzenia, o ile takie wynikają z elementów normy prawnej.

Zdaniem skarżącego, przy zmianie stawki procentowej nie ma potrzeby sporządzania operatu szacunkowego określającego wysokość danej nieruchomości, na potwierdzenie czego przytacza art. 73 ust. 2 zd. 1 u.g.n. Niezrozumiałe jest natomiast, dlaczego skarżący pomija w apelacji zd. 2 przytoczonego przepisu, które stanowi wprost, iż przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w przepisach 78 - 81.

Zdaniem skarżącego, przedmiotem postępowaniu dowodowego w sprawach dotyczących wypowiedzenia stawki procentowej nie jest wykazanie, że wartość nieruchomości uległa zmianie, lecz że trwałej zmianie uległ sposób korzystania z danej nieruchomości i że zmiana ta spowodowała zmianę celu, na który nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste. Zdaniem skarżącego, prowadzi to do wniosku iż ustalenie wartości nieruchomości we wskazanej kategorii spraw jest zbędne.

Nie sposób zauważyć, iż wskazana wyżej argumentacja jest wprost sprzeczna z brzmieniem przepisów art. 78 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. Sąd Okręgowy podziela bowiem stanowisko przedstawione przez Sąd Rejonowy, a przytoczone również w odpowiedzi na apelację, iż art. 73 ust. 2 u.g.n. nakazuje stosowanie przepisów o trybie i warunkach formalnych przewidzianych dla wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wprost do wypowiedzenia stawki procentowej, a nie jedynie odpowiednio jak ma to miejsce np. w przypadku art. 73 ust. 6 - dotyczącego wypowiedzenia udzielonej bonifikaty. Sąd Okręgowy podziela zatem pogląd, iż rozróżnienie to nie jest przypadkowe. Celem ustawodawcy było zapewnienie użytkownikowi wieczystemu tych samych gwarancji w postępowaniu o wypowiedzenie stawki procentowej i w postępowaniu aktualizacyjnym, na co wskazuje brzmienie przytoczonych wyżej przepisów.

Skoro zatem w art. 78 ust. 1 u.g.n. określono konkretne wymogi formalne, wśród których znajduje się m. in. wymóg wskazania wartości nieruchomości oraz miejsca gdzie można zapoznać się z operatem szacunkowym, to nie zawarcie tychże informacji stanowi brak wypowiedzenia, w związku z którym samo wypowiedzenia należy uznać za bezskuteczne.

W ocenie Sądu Odwoławczego, słusznie wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu do wyroku, przytoczonym również w odpowiedzi na apelację, iż wymogi formalne przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. mają przede wszystkim charakter ochronny dla użytkownika wieczystego i usuwają w tej mierze dowolność właściciela nieruchomości. Chybione są zatem argumenty strony pozwanej, która wywodzi, że w przypadku zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, nie ma obowiązku sporządzania operatu szacunkowego. Jak słusznie wskazał bowiem Sąd Rejonowy, a pogląd te podziela Sąd Odwoławczy - art. 78 ust 1 u.g.n. nie nakłada obowiązku sporządzenia takiego operatu lecz podania wartości nieruchomości. Uchybieniem zatem strony pozwanej nie było zatem nie sporządzenie nowego operatu szacunkowego, lecz nie podanie w treści wypowiedzenia wartości nieruchomości, w stosunku do której dokonano wypowiedzenia stawki procentowej. Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, iż właściciel nieruchomości nie może stawiać użytkownika wieczystego w sytuacji, w której ta będzie domyślać się jaka w rzeczywistości wartość nieruchomości legła u podstaw obliczania wysokości kwoty nowej opłaty. Tym bowiem negatywnym konsekwencją niewłaściwego wypowiedzenia opłaty przeciwdziałał ustawodawca i w tym właśnie celu ustanowił przepisy art. 73 ust. 2 i art. 78 ust. 1 u.g.n. A zatem tylko stosowanie wskazanych przepisów w związku może zapewnić użytkownikowi wieczystemu należytą gwarancję ochrony jego praw.

Sąd Okręgowy podziela również argumentację przedstawioną w odpowiedzi na apelację, iż bezpodstawne są twierdzenia strony pozwanej, iż powód mógł sam bez problemu zweryfikować poprawność dokonanego wypowiedzenia, albowiem znał wartość nieruchomości i mógł dokonać prostych obliczeń arytmetycznych, albowiem wskazać należy, iż obowiązek ten nie ciąży w niniejszej sprawie na powodzie, tylko na stronie pozwanej. Powód nie może bowiem mieć pewności, jaką wartość nieruchomości przyjmuje strona pozwana, tj. czy opiera się ona na ostatnim operacie szacunkowym znanym powodowi, czy może doszło w międzyczasie do sporządzenia nowego operatu szacunkowego. Powód ma zatem prawo do weryfikacji operatu szacunkowego oraz do zapoznania się z jego treścią, niezależnie od tego czy brał niegdyś udział w postępowaniu o aktualizację stawki z tytułu użytkowania wieczystego czy też nie. Tak samo to na pozwanym a nie powodzie ciąży wskazanie sposobu obliczenia wysokości stawki z tytułu użytkowania wieczystego, zaś brak obligatoryjnych elementów w wypowiedzeniu uniemożliwił stronie powodowej weryfikację poprawności wypowiedzenia, albowiem nie miał on szans zapoznania się z wypowiedzeniem w terminie, w którym możliwe było jego ewentualne zakwestionowanie w terminie przewidzianym przez przepisy u.g.n.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji.

O kosztach procesu przed Sądem Odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Apelacja strony pozwanej została w całości oddalona, w związku z czym orzeczono, iż powinna zwrócić na rzecz strony powodowej koszty postępowania przed Sądem Okręgowym, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 450 zł, ustalonego na podstawie § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz 1800; zm.: z 2016 r. poz 1668).

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Anna Nowak SSO Katarzyna Serafin-Tabor