

Sygn. akt VI A Ca 765/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SA– Jacek Sadowski (spr.)

Sędzia SO (del. ) – Jolanta Pyżlak

Protokolant: – stażysta Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko miastu (...) W.

o ukształtowanie

na skutek sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 kwietnia 2014 r.

sygn. akt XXV C 1027/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

1. ustala wysokość opłaty rocznej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) od dnia 1 stycznia 2009 r. z tytułu prawa użytkowania wieczystego udziału w wysokości 858196/1011374 nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 8906 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą numer (...) na kwotę 68165,39 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy sto sześćdziesiąt pięć złotych 39/100);

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 2195 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt VIA Ca 765/14

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2009 r. z tytułu prawa użytkowania wieczystego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) udziału w wysokości 896967/1011374 nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna o numerze (...) z obrębem (...) o powierzchni 8906 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na kwotę 71244,92 zł. Postępowanie w tej sprawie zostało wszczęte na skutek sprzeciwu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 5 lutego 2013 r., którym SKO oddaliło wnioski powódki, zastępujący pozew w tej sprawie, o ustalenie za nieuzasadnione wypowiedzenie przez pozwane m. (...) W. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu na tej nieruchomości i ustalenie nowej opłaty od dnia 1 stycznia 2009 r. w wysokości 99.521,73 zł.

Podstawą rozstrzygnięcia wydanego przez sąd okręgowy były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

Pozwane miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 8.906 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...). Dla nieruchomości tej, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość obciążona jest prawem użytkowania wieczystego. Stawka opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi 1% ceny nieruchomości. Według wypowiedzenia na dzień 22 grudnia 2008 r., powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. przysługiwał udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, wynoszący 896967/1011374. Pismem z dnia 22 grudnia 2008 r., pozwany oświadczył powódce, że w związku ze wzrostem wartości gruntu wypowiada z dniem 31 grudnia 2008 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w udziale wynoszącym 896967/1011374, nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...). Jednocześnie, pozwany zaofiarował nową opłatę roczną w wysokości 99.521,73 zł. Jak wskazał sąd okręgowy, zgodnie z opinią biegłego, która została przeprowadzona w tej sprawie, według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r., wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), wynosiła 8.033.212 zł. Tym samym wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stosownie do udziału powódki w tym prawie, powinna wynosić 71244,92 zł.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez stronę powodową w tej sprawie, sąd okręgowy wskazał, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych. Sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Tak więc wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonywane jest indywidualnie i osobno wobec każdego ze współużytkowników wieczystych. Skuteczność wypowiedzenia wobec konkretnego współużytkownika wieczystego nie jest zatem w jakikolwiek sposób uzależniona od okoliczności, czy analogiczne wypowiedzenie nastąpiło także wobec innych współużytkowników wieczystych tej samej nieruchomości.

Jak dalej wskazał sąd okręgowy, skoro wartość nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r., wynosiła 8.033.21 zł, stawka opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosiła 1% ceny (wartości nieruchomości), a udział powódki w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości (na dzień złożenia przez pozwanego oświadczenia aktualizacyjnego) wynosił 896967/1011374, to obciążająca powódkę opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi od dnia 1 stycznia 2009 r. 71 244,92 zł. Jak wskazał przy tym sąd okręgowy, powódka kwestionowała wysokość swojego udziału w użytkowaniu wieczystym, jednakże nie wskazała prawidłowego wg niej udziału, ani nie wykazała go odpisem księgi wieczystej aktualnym na 31 grudnia 2008 r. Ciężar dowodu wykazania prawidłowego udziału powódki w użytkowaniu wieczystym obciążał powódkę zgodnie z art. 6 k.c. Skoro powódka nie udowodniła innej wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości sąd przyjął wysokość tego udziału z wypowiedzenia dokonanego przez stronę pozwaną.

Apelację od wydanego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona względnie nieskuteczna.

W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1. błędne ustalenie faktyczne dotyczące przysługującego powódce na dzień wypowiedzenia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu jako 896967/1011374, podczas gdy udział taki Spółdzielni nigdy nie przysługiwał;
2. naruszenie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 40 § 3 k.p.a. przez uznanie za skuteczne oświadczenia woli zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej i ofertę jej nowej wysokości, w sytuacji jego niedoręczenia użytkownikowi wieczystemu, tj. wszystkim osobom, które stanowiły drugą stronę stosunku użytkowania wieczystego gruntu;
3. naruszenie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 77 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zaniechanie ustalenia nieważności czynności prawnej wypowiedzenia odniesionej nie do nieruchomości gruntowej, lecz do jej części określonej przez wskazany w wypowiedzeniu ułamek.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej jest zasadna w zakresie, w jakim kwestionuje ustalenia faktyczne sądu okręgowego co do wielkości udziału przysługującego powódce w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 8906 m<sup>(2)</sup>, na dzień ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalenia poczynione w tym zakresie przez sąd pierwszej instancji są sprzeczne nie tylko z treścią księgi wieczystej obejmującej powyższą nieruchomość, ale także twierdzeniami stron podnoszonymi w toku postępowania. Otóż strona pozwana już w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji przyznała, że udział powódki w prawie użytkowania wieczystego określony w złożonym powodowi wypowiedzeniu jest w istocie wyższy aniżeli faktyczny udział powoda wynikający z odpisu pełnego księgi wieczystej (pismo pozwanej z dnia 5 lutego 2014 r.: k. 203-205). Okoliczność ta wynika zaś przede wszystkim z treści znajdującego się w materiale dowodowym odpisu pełnego księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (k. 92). Jak wynika bowiem z treści księgi wieczystej, udział powodowej spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) wynosił odpowiednio 894776/1011374 – przy uwzględnieniu wpisów dokonanych w księdze wieczystej na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz 858196/1011374 – przy uwzględnieniu ponadto wniosków o wpis zgłoszonych na dzień 31 grudnia 2008 r. Okoliczność ta została zresztą zgodnie przyznana przez obie strony w toku rozprawy apelacyjnej (k. 269). Postępujące zmiany w tym zakresie wynikają z trwającego procesu wyodrębniania własności poszczególnych lokali znajdujących się w zasobach powodowej spółdzielni. Mając na uwadze treść art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i wynikającą z niej zasadę skutku wstecznego wpisu od daty złożenia wniosku, która ma zastosowanie również do wpisów o charakterze konstytutywnym (zob. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02), sąd apelacyjny ustalając udział powodowej spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości uwzględnił stan na dzień 31 grudnia 2008 r. według dokonanych wpisów i złożonych wówczas wniosków o wpis prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia udziałów w użytkowaniu wieczystym. Z tych względów udział powodowej spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) ustalony został w wysokości 858196/1011374. W tym zakresie więc sąd apelacyjny dokonał modyfikacji ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji. W pozostałej części ustalenia faktyczne sądu okręgowego, w szczególności poczynione w oparciu o opinię biegłego ustalenia co do wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...), sąd apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Nie były one zresztą kwestionowane w apelacji.

Zasadnicze zarzuty zawarte w apelacji dotyczyły skuteczności, ewentualnie ważności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na podnoszony przez skarżącego fakt niedoręczenia wypowiedzeń wszystkim współużytkownikom wieczystem nieruchomości oraz

dokonania wypowiedzenia jedynie co do części nieruchomości określonej udziałem spółdzielni, nie zaś co do całości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Zarzuty te są niezasadne. Zagadnienie wspólności prawa użytkowania wieczystego i wynikająca stąd treść relacji prawnych pomiędzy współużytkownikami oraz relacji między nimi a właścicielem nieruchomości było przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Użytkowanie wieczyste może przysługiwać danemu podmiotowi w całości albo być przedmiotem współużytkowania w częściach ułamkowych. W tej drugiej sytuacji, wbrew wywodom skarżącego, uznać należy, co wynika z istoty wspólności praw w częściach ułamkowych, że każdego współuprawnionego z udziału łączy z właścicielem nieruchomości odrębny stosunek prawny. Przy czym przedmiotem tego stosunku nie jest, jak wywodzi się to w apelacji, określona część nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, a określony udział w prawie wieczystego użytkowania danej nieruchomości przysługujący danemu podmiotowi. Poszczególne stosunki prawne istniejące w ramach wspólności prawa użytkowania wieczystego są od siebie niezależne. Daje temu wyraz chociażby przywołany w apelacji art. 73 ust. 2a u.g.n., który przewiduje możliwość różnicowania stawek procentowych opłaty rocznej w odniesieniu do poszczególnych udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ustalana jest w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, sytuacja prawna konkretnego współużytkownika, wynikająca ze stosunku umownego łączącego go z właścicielem nieruchomości, nie wpływa bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości przysługującego mu udziału. Zgodzić należy się co do zasady ze skarżącym, że mając na uwadze, że prawo użytkowania wieczystego dotyczy jednej nieruchomości, zaś podstawą ustalenia nowej wysokości opłat rocznych przez pozwaną gminę była zmiana wartości całej nieruchomości, właściciel gruntu powinien wypowiedzieć opłaty wszystkim współużytkownikom wieczystym w tym samym czasie. Nie oznacza to jednak, jak wywodzi skarżący, że warunkiem prawnym skutecznego wypowiedzenia opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości jednemu ze współużytkowników jest skuteczne wypowiedzenie pozostałym współużytkownikom ich dotychczasowych opłat. Zależność prawna tego typu nie zachodzi. Jak zostało to już wskazane powyżej, poszczególne stosunki prawne wynikające z udziałów w prawie użytkowania wieczystego są względem siebie odrębne i niezależne. Tym samym wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej dokonane względem jednego ze współuprawnionych nie skutkuje w stosunku do pozostałych współużytkowników. Podobnie kwestionowanie aktualizacji opłat rocznych przez część współużytkowników wieczystych nie odnosi skutku wobec pozostałych. Postępowanie aktualizacyjne toczy się bowiem indywidualnie wobec poszczególnych współuczestników, zaś wynik tego postępowania przynosi skutek tylko wobec tych współuczestników wieczystych, którzy brali udział w tym postępowaniu (tak również: Sąd Najwyższy w przywołanym powyżej postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r.).

W świetle powyższego niezasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 40 § 3 k.p.a., a także art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 77 ust. 1 i 78 ust. 1 u.g.n. W świetle prawidłowych ustaleń sądu pierwszej instancji wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej zostało złożone powodowi zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 78 ust. 1 u.g.n. Skarżący faktu tego zresztą nie kwestionował. Natomiast brak wszystkich dowodów doręczeń odrębnych wypowiedzeń skierowanych do pozostałych współuczestników wieczystych uprawnionych ze swoich udziałów nie wpływa na skuteczność wypowiedzenia dokonanego stronie powodowej. Podobnie nie można podzielić zarzutu skarżącego co do nieważności wypowiedzenia udziału w prawie użytkowania wieczystego. Przedmiotem wypowiedzenia jest bowiem w każdym wypadku stosunek prawny, którego treść wynika z prawa przysługującego uprawnionemu. Jeżeli prawo to wyrażone jest w odpowiednim udziale, przedmiotem wypowiedzenia jest właśnie ten udział, a więc zakres prawa faktycznie przysługującego uprawnionemu. Nie ma przy tym znaczenia dla skuteczności wypowiedzenia błędne wskazanie w wypowiedzeniu wysokości przysługującego uprawnionemu udziału. Przedmiotem czynności prawnej wypowiedzenia jest bowiem faktyczny udział przysługujący uprawnionemu, a nie błędna wartość tego udziału wskazana w piśmie zawierającym wypowiedzenie. Błędne określenie udziału może mieć natomiast wpływ na ostateczne ustalenie wysokości należnej opłaty rocznej. W tym zakresie sąd apelacyjny dokonując wskazanych

powyżej ustaleń własnych co do wielkości udziału przysługującego powodowi, zmienił na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok ustalając wysokość należnej opłaty rocznej zgodnie z faktycznym udziałem powodowej spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego (858196/1011374) przy uwzględnieniu wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z opinią biegłego powołanego w tej sprawie i poczynionymi na tej podstawie ustaleniami sądu pierwszej instancji. Zmiana rozstrzygnięcia merytorycznego skutkowałą koniecznością zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, zgodnie z zasadą z art. 100 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja powoda jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy, że apelacja strony powodowej co do zasady okazała się niezasadniona o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Koszty należne pozwanemu sprowadzają się w tej sprawie do należności pełnomocnika procesowego ustalonych w stawce minimalnej, zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.