

Sygn. akt I C 1168/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt
Protokolant: sekr. sąd. Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 21 lutego 2020 roku

sprawy

z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., objęta wypowiedzeniem z dnia 17 grudnia 2015 roku obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 roku w dotychczasowej wysokości;

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta G. na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. kwotę **5.376,00 złotych** (pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 937,12 złotych (dziewięćset trzydzieści siedem złotych dwanaście groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.

Sygnatura akt: I C 1168/17

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 15 stycznia 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w G. oznaczonego jako działka (...) o łącznej powierzchni 20.078 m², jest uzasadniona w innej wysokości niż określona w piśmie z dnia 17 grudnia 2015r., tj. w kwocie sprzed wypowiedzenia, czyli 4.021,23 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w wypowiedzeniu została pominięta działka nr (...), natomiast działkę nr (...) wymieniono dwukrotnie, najpierw jako dawną działkę nr (...), a następnie dawną działkę nr (...), podczas gdy powinno być nr 827 i 826, nieprawidłowo rozbito opłatę na lata 2016, 2017 i 2018, gdyż zaproponowana opłata nie przewyższa dwukrotnie dotychczasowej (obowiązująca opłata w stosunku do działki nr (...) wynosiła 140,15 zł, a zaproponowana wynosi 132,07 zł), błędnie podano wartość nowej wysokości opłaty, co wynika z błędu rachunkowego, a także wskazano na szereg błędów dotyczących samej wyceny nieruchomości.

(pозew k. 3-6, pismo procesowe powódki z dnia 28 czerwca 2018r. k. 34-40)

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa. Zdaniem pozwanego opłata roczna została ustalona w wypowiedzeniu w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości oszacowanej przez posiadającego odpowiednie kwalifikacje rzeczoznawcę majątkowego. Pozwany wskazał, że pismem z dnia 8 grudnia 2006r. usiłował wypowiedzieć opłatę roczną w stosunku do działki nr (...), jednak doręczenie nie powiodło się i obowiązywała opłata w kwocie 12,03 zł, jednak nawet, gdyby wypowiedzenie z 2005r. było skuteczne to nie czyniłoby to nieskutecznym wypowiedzenia z 2015r., gdyż działka nr (...) stanowi odrębny w sensie wieczystoksięgowym przedmiot prawa własności. Nadto, jak podniósł pozwany, wbrew twierdzeniom powódki nie pominięto działki nr (...). W pierwszej części wypowiedzenia omyłkowo dwukrotnie wskazał działkę nr (...), tymczasem w pierwszym przypadku chodziło o działkę nr (...), a w drugim o działkę nr (...), co wynika z dalszej części wypowiedzenia. Pozwany wskazał, że wyjaśniał i sprostował tę oczywistą omyłkę w postępowaniu przed SKO.

(odpowiedź na pozew k. 24-26)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, stanowiących następujące działki:

- nr 205 (dawniej nr 256/237), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 807 (dawniej nr 170/103), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 805 (dawniej nr 170/71), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 803 (dawniej nr 170/66), 804 (dawniej nr 170/108), 808 (dawniej nr 170/75), 815 (dawniej nr 170/111) i 819 (dawniej nr 170/122), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 827 (dawniej nr 170/93), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 830 (dawniej nr 175), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 812 (dawniej nr 174), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- nr 781 (dawniej nr 170/72), 787 (dawniej nr 170/53), 806 (dawniej nr 170/73), 817 (dawniej nr 170/78), 820 (dawniej nr 170/79), 821 (dawniej nr 170/80), 822 (dawniej nr 170/82), 823 (dawniej nr 170/83), 824 (dawniej nr 170/84), 825 (dawniej nr 170/85), 826 (dawniej nr 170/94), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

W dacie złożenia wypowiedzenia opłaty rocznej tj. w dniu 17 grudnia 2015r. działki nr (...) (obecnie 780), 170/59 (obecnie 801), 170/57 (obecnie 800) były wpisane w KW nr (...) oraz w KW nr (...).

(dowód: wydruk treści KW nr (...) k. 63-115)

Powódka nie ponosi opłat z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...).

(dowód: zeznania świadka A. T. płyta CD k. 151)

Pismem z dnia 8 grudnia 2006r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, złożył powódce oświadczenie woli, wskazując, że wypowiada dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G., przy ul. (...) oznaczonego na KM 52 jako działka (...) zapisanej w KW (...)

w kwocie 12,03 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 114,88 zł. Przedmiotowe pismo wpłynęło do powódki w dniu 15 grudnia 2006r.

(dowód: wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 8 grudnia 2006r. z pieczęcią prezentaty i kopią dziennika korespondencyjnego k. 42-44)

Od 2007r. powódka płaciła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w wysokości wynikającej z wypowiedzenia z dnia 8 grudnia 2006 r. W lipcu 2018r. pozwany zwrócił nadpłatę za okres dokonanego wypowiedzenia.

(dowód: zeznania świadka A. T. płyta CD k. 151)

Pismem z dnia 17 grudnia 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, złożył powódce oświadczenie woli, wskazując, że wypowiada dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G., oznaczonego geodezyjne jako działki:

- nr 205, obręb D. (...) (dawna nr 256/237, KM 52), KW nr (...);
- nr 803, obręb (...) (dawna nr 170/66, KM 14),
- nr 808, obręb (...) (dawna nr 170/75, KM 14),
- nr 804, obręb (...) (dawna nr 170/108, KM 14),
- nr 815, obręb (...) (dawna nr 170/111, KM 14),
- nr 819, obręb (...) (dawna nr 170/122, KM 14), KW nr (...),
- nr 807, obręb (...) (dawna nr 170/103, KM 14), KW nr (...),
- nr 805, obręb (...) (dawna nr 170/71, KM 14), KW nr (...),
- nr 781, obręb (...) (dawna nr 170/72, KM 14),
- nr 806, obręb (...) (dawna nr 170/73, KM 14),
- nr 821, obręb (...) (dawna nr 170/80, KM 14),
- nr 822, obręb (...) (dawna nr 170/82, KM 14),
- nr 823, obręb (...) (dawna nr 170/83, KM 14),
- nr 824, obręb (...) (dawna nr 170/84, KM 14),
- nr 825, obręb (...) (dawna nr 170/85, KM 14),
- nr 817, obręb (...) (dawna nr 170/78, KM 14),
- nr 820, obręb (...) (dawna nr 170/79, KM 14),
- nr 826, obręb (...) (dawna nr 170/93, KM 14),
- nr 826, obręb (...) (dawna nr 170/94, KM 14), KW nr (...),
- nr 827, obręb (...) (dawna nr 170/93, KM 14), KW nr (...),

- nr 830, obręb (...) (dawna nr 175, KM 14), KW nr (...),
- nr 812, obręb (...) (dawna nr 174, KM 14), KW nr (...),
-

o łącznej powierzchni 20.078 m², w wysokości 4.021,23 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 39.185,07 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2016r., przy czym w 2016r. płatna miała być w kwocie 7.409,64 zł, w 2017r. w kwocie 23.297,36 zł, zaś w 2018r. w pełnej wysokości. W uzasadnieniu wypowiedzenia, przy wskazaniu sposobu wyliczenia opłaty rocznej, wymieniono działkę nr (...). Wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 18 grudnia 2015r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 17 grudnia 2015r. wraz z zpo [w:] akta administracyjne Urzędu Miasta Gdyni)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 15 stycznia 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w mniejszej wysokości.

W piśmie z dnia 10 lutego 2016r. złożonym w toku postępowania przed SKO, pozwany sprostował omyłkę w wypowiedzeniu z dnia 17 grudnia 2015r., wskazując, że wypowiada dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G., oznaczonego geodezyjne jako: działka nr (...), obręb (...) (dawna 170/93, KM 14), działka nr (...), obręb (...) (dawna 170/53, KM 14).

Jednocześnie, pozwany wskazał, że wypowiedzenie obejmuje m.in. działkę nr (...), w odniesieniu do której przeprowadzona była aktualizacja opłaty rocznej w 2006r., natomiast z uwagi na brak w aktach sprawy informacji o skutecznym doręczeniu ww. wypowiedzenia stronie oraz na podstawie informacji uzyskanych z Wydziału Dochodów, wypowiedziana została kwota 12,03 zł, a nie 140,15 zł (wynikająca z wypowiedzenia z 2006 roku). Powyższa informacja o sprostowaniu nie została przekazana użytkownikowi wieczystemu.

Orzeczeniem z dnia 9 października 2017r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzekło, że od dnia 1 stycznia 2016r. obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej wskazanej w wypowiedzeniu.

W dniu 25 października 2017r. pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta G. wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powoda z dnia 15 stycznia 2016r. k. 1-4 akt SKO sygn. SKO Gd/400/16, pismo pozwanego z dnia 10 lutego 2016r. k. 7-7v tamże, orzeczenie z dnia 9 października 2017r. k. 9-11 tamże, sprzeciw z dnia 125 października 2017r. k. 7-8)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 17 grudnia 2015r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 3.598.733 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. k. 164-203 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 226-227)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków A. T., dowodu z przesłuchania powoda oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B..

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy, które zgodnie z art. 2431 kpc stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała

ich autentyczności ani też nie twierdziła, że treść przedmiotowych dokumentów jest niezgodna z prawdą, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp. W ocenie Sądu powyższe dokumenty odzwierciedlają faktyczną treść złożonego przez powódkę oświadczenia woli, a także rzeczywisty przebieg postępowania dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd dał również wiarę zeznaniom wiceprezesa zarządu powodowej spółdzielni mieszkaniowej oraz świadka A. T.. Zdaniem Sądu zeznania wymienionych osób były szczere, spójne i niesprzeczne z innymi zebranymi w niniejszej sprawie dowodami, a także nie budziły wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości A. B.. W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, w opinii uzupełniającej biegła w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniosła się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową i w konsekwencji obroniła swoją opinię. Jednak w ostatecznym rozrachunku przedmiotowa opinia nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, wobec wadliwości złożonego przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawową okolicznością sporną pomiędzy stronami była skuteczność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez pozwanego Skarb Państwa pismem z dnia 17 grudnia 2015r.

Podkreślić należy, iż postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej jest oparte na obowiązujących przepisach prawa. Jest to proces inicjowany przez czynność prawną wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, zawierającą jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty.

Wypowiedzenie jest oświadczeniem prawnokształtującym, jego celem jest bowiem zmiana treści stosunku co do wysokości świadczenia opłaty rocznej. Zmiana wysokości świadczenia następuje w relacji do zmiany wartości rynkowej gruntu. Aby proces aktualizacji mógł skutkować nowym wymiarem świadczenia oświadczenie woli wypowiedzenia opłaty musi być po pierwsze ważne, a zatem zgodne z prawem i zasadami współżycia społecznego, a pod drugie musi zostać złożone w danym roku kalendarzowym użytkownikowi wieczystemu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 marca 2015r. VI ACa 770/14, L.).

Warunki skuteczności oświadczenia woli zawartego w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zostały w sposób wyczerpujący określone w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak podnosi się w doktrynie tylko wypowiedzenie nie spełniające któregokolwiek z tych wymogów, bądź nieprawidłowe jego doręczenie (według przepisów kpa) może być uznane za wadliwe i prowadzić do

bezsukteczności wypowiedzenia (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, C.H. Beck, 2011).

W orzecznictwie wskazuje się w związku z tym, że „narzucenie w art. 78 ust. 1 u.g.n. właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożonemu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013r., II CSK 90/13, LEX nr 1422113).

Dokonując oceny wypowiedzenia z dnia 17 grudnia 2015r. Sąd doszedł do przekonania, że nie spełnia ono rygorów przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i tym samym nie jest skuteczne.

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1 powołanej ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej.

W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej 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. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Powyższy przepis określa niezbędne składniki oświadczenia woli właściciela gruntu. Podkreślić należy przy tym, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej – jak każde oświadczenie woli – powinno być jednoznaczne (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. Przepisy wprowadzające KC. Prawo o notariacie (art. 79-95 i 96-99), C.H. Beck 2017 s. 548).

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie oświadczenie woli złożone przez pozwanego nie spełnia tego wymogu i pozostaje nieczytelne dla adresata. Zdaniem Sądu, powódka słusznie podnosi, że w treści tego oświadczenia pozwana wskazała różne numery działek, co nie pozwala użytkownikowi wieczystemu na ocenę zakresu wypowiedzenia, a tym samym skuteczności wypowiedzenia.

Podkreślić bowiem należy, iż w części zawierającej dyspozycję wypowiedzenia, właściciel gruntu wskazał, że wypowiedzenie obejmuje m.in. działki nr (...), obręb (...) (dawna działka nr (...), KM 14) i nr 826, obręb (...) (dawna działka nr (...), KM 14), KW nr (...).

Oświadczenie nie obejmuje natomiast działki nr (...) (dawny numer 170/53), która została wymieniona wyłącznie w dalszej części wypowiedzenia, tj. w części opisowej przy wskazaniu sposobu wyliczenia nowej wysokości opłaty rocznej. Przy czym należy zaznaczyć, iż działka numer (...) nie została ujęta w dyspozycji wypowiedzenia, ani pod numerem bieżącym, ani też pod numerem dawnym.

Zważyć także należy, iż ww. oświadczenie woli nie zostało przez pozwanego sprostowane w sposób określony w przepisach prawa. Skoro, zgodnie z cytowanymi powyżej przepisami wypowiedzenie w formie pisemnej winno zostać skierowane do użytkownika wieczystego, to taki sam wymóg powinien dotyczyć oświadczenia o sprostowaniu tego oświadczenia.

Tymczasem, w przedmiotowym przypadku oświadczenie o sprostowaniu wypowiedzenia nie zostało skierowane bezpośrednio do adresata, lecz – jak wynika z treści pisma procesowego pozwanego z dnia 13 września 2018r. (k. 61) – było zawarte tylko w piśmie kierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G..

Pozwany wskazywał, że powódka zapoznając się z aktami sprawy SKO miała dostęp do wyjaśnień pozwanego, stąd oświadczenie należało uznać za skuteczne.

Sąd jednak nie podziela tego stanowiska. Z uwagi na cywilnoprawny charakter oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, do skuteczności oświadczenia woli zastosowanie znajdzie art. 61 §1 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W rozumieniu przytoczonego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może, z jednej strony, być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się), co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać (por. wyrok SN z 19 października 1976r., I PR 125/76, Lex nr 14332; wyrok SN z dnia 6 listopada 1980r., I PRN 109/80, PiZS 1982, nr 5, s. 53; wyrok SN z dnia 15 stycznia 1990r., I CR 1410/89, Lex nr 9006; postanowienie SN z dnia 5 października 1995r., I CR 9/95, Palestra 1996, z. 11-12, s. 218).

W rozpatrywanym przypadku, skoro takie oświadczenie w ogóle nie zostało skierowane do powódki, to nie sposób uznać, że doszło do niej w taki sposób, że mogła się z nią zapoznać. Jednocześnie należy pamiętać, że to na składającym oświadczenie woli spoczywa ciężar dowodu, że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu - według zasad doświadczenia życiowego - zapoznanie się z jego treścią. Adresat oświadczenia może obalić to domniemanie wykazując, iż nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004r., II CK 358/02, L.).

W niniejszej sprawie strona pozwana nie sprostowała jednak ciężarowi dowodu w ww. zakresie. Oświadczenie nie zostało skierowane bezpośrednio do powódki, a nadto z akt sprawy nie wynika, że jakakolwiek osoba wchodząc w skład organu powódki, bądź pełnomocnik powódki zapoznawał się z aktami sprawy.

Poza tym, trudno uznać w świetle obowiązujących przepisów, aby powódka miała obowiązek przeglądania akt w postępowaniu administracyjnym, a nadto nie miała podstaw, aby spodziewać się, że pozwany takie oświadczenie złoży w piśmie skierowanym wyłącznie do SKO.

Ponadto, należy zauważyć, że złożone oświadczenie o sprostowaniu nie wyjaśniło wszelkich wątpliwości co do treści wypowiedzenia, a spowodowało nowe wątpliwości.

W treści pisma z dnia 10 lutego 2016r. wskazano bowiem, że wypowiedzenie dotyczy działki nr (...), obręb (...) (dawna 170/53, KM 14).

Tymczasem poprzedni numer działki nr (...) to 170/93. Ponadto, należy mieć na względzie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odniesie skutek wyłącznie, gdy zostanie złożone w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. W przedmiotowej sprawie sprostowanie nie tylko nie zostało skierowane do użytkownika wieczystego, ale również zostało dokonane już po terminie, o jakim mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Bez znaczenia pozostają również twierdzenia strony pozwanej, że oświadczenie Skarbu Państwa należy odczytywać w kontekście operatu szacunkowego, gdzie wskazano numery działek w sposób prawidłowy. Podkreślić bowiem należy, iż operat szacunkowy nie zawiera żadnego oświadczenia właściciela gruntu, a stanowi jedynie opinię rzeczoznawcy majątkowego, uzasadniającą wypowiedzenie opłaty. W świetle powyższego należało uznać, że wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 17 grudnia 2015r. było niejednoznaczne, uniemożliwiało użytkownikowi wieczystemu dokonanie należytej oceny podstawy, zakresu i prawidłowości procedury aktualizacyjnej, w tym przede wszystkim ustalenie, jakie dokładnie działki spośród licznych działek oddanych w użytkowanie wieczyste, objęte są procedurą aktualizacyjną.

Sąd miał również na uwadze, że wypowiedzenie z dnia 17 grudnia 2015r. dotyczy różnych działek, objętych wieloma księgami wieczystymi. W okolicznościach niniejszej sprawy ujęcie wszystkich działek jednym wypowiedzeniem nie znajduje merytorycznego uzasadnienia.

Przede wszystkim, zwrócić należy uwagę, że wypowiedzenie obejmuje m.in. działkę nr (...). Jak wynika z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów działka ta była objęta już wcześniejszym wypowiedzeniem z dnia 8 grudnia 2006 r. Wypowiedzenie to bez wątpienia było skuteczne i dotarło do powódki, co wynika z pieczęci prezentaty zawartej na odpisie pisma.

Nadto, z zeznań świadka wynika, że powódka od 2007r. dokonywała opłat z tytułu opłaty rocznej odnośnie tej działki w wysokości wynikającej z tego wypowiedzenia.

Pozwany Skarb Państwa dokonując jednak wypowiedzenia opłaty w piśmie z dnia 17 grudnia 2015r. nie uwzględnił poprzedniej aktualizacji i do celów aktualizacyjnych przyjął opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w wysokości sprzed wypowiedzenia z dnia 8 grudnia 2006 r.

Ponadto, należy zauważyć, że działka nr (...) nie ma żadnego powiązania funkcjonalnego z pozostałymi nieruchomościami objętymi wypowiedzeniem, które jest przedmiotem niniejszego postępowania. Działka ta położona jest w zupełnie innej dzielnicy niż pozostałe działki, tj. na D., podczas gdy pozostałe nieruchomości obejmują teren O. i P..

W świetle stanowiska judykatury należy stwierdzić, że wypowiedzenie opłaty rocznej nie powinno obejmować nieruchomości dobranych w sposób przypadkowy, lecz nieruchomości objętych jedną księgą wieczystą, względnie jednym uprzednio dokonanym wypowiedzeniem. Tymczasem, w rozpatrywanym przypadku działka nr (...) została objęta wspólnym wypowiedzeniem, mimo że jest ona objęta inną księgą wieczystą, nie sąsiaduje z innymi działkami uwzględnionymi w ww. wypowiedzeniu, nie jest powiązana funkcjonalnie z pozostałymi nieruchomościami, a w przeszłości była objęta odrębnym wypowiedzeniem.

Tym samym nie można przyjąć, iż wypowiedzenie odnosi się do jednej nieruchomości. Powyższa okoliczność dotyka kwestii ustalenia wysokości opłaty rocznej w poszczególnych latach. Zwrócić bowiem należy, iż w wypowiedzeniu określono opłatę roczną jako kwotę zbiorczą, dotyczącą całego zbioru działek. Z uwagi na fakt, że działka nr (...) nie powinna być objęta jednym wypowiedzeniem, wspólnie z innymi działkami, wartość rynkowa tej nieruchomości nie powinna wpływać na wysokość opłaty rocznej ustalonej łącznie w stosunku do wszystkich działek. Stąd, Sąd doszedł do przekonania, że wartość rynkowa nieruchomości, której częścią jest wartość działki nr (...), nie może stanowić podstawy ustalenia wysokości opłaty rocznej dla nieruchomości nie stanowiącej całości wieczystoksięgowej.

W świetle powyższych okoliczności należało uznać, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonane pismem z dnia 17 grudnia 2015r. jest wadliwe i nieskuteczne. Jednocześnie należy zaznaczyć, że czynności podejmowane przez pozwanego na etapie postępowania sądowego nie mogą zmierzać do określenia wysokości opłaty rocznej w oparciu o wadliwie skonstruowane wypowiedzenie, nawet przy założeniu, iż powodowa spółdzielnia nie kwestionuje samej zasadności aktualizacji. Takie postępowanie stanowiłoby obejście przepisów o sposobie i formie aktualizacji opłaty rocznej zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na mocy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 1 i 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Sąd ustalił, że obciążająca użytkownika wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, objęta wypowiedzeniem z dnia 17 grudnia 2015r. obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016r. w dotychczasowej wysokości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór w całości pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.376 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.759 zł, opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego radcą

prawnym w stawce minimalnej obliczonej od wartości przedmiotu sporu wynosząca 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Nadto, art. 98 kpc w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego nieuiszczone koszty opinii biegłego sądowego w wysokości 937,12 zł. Zważyć bowiem należy, iż łączne koszty opinii biegłego wynosiły 2.437,12 zł i tylko do kwoty 1.500 zł zostały sfinansowane z zaliczki wpłaconej przez stronę pozwaną, natomiast w pozostałym zakresie zostały pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa.