

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2015r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Czarnecka (spr.)

Sędzia: SO Danuta Silska

SR del. Anna Begier

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Skarbowi Państwa-Staroście P.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

oraz sprawy z powództwa P. B.

przeciwko Skarbowi Państwa-StarościeP.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego i powoda P. B.

od wyroku Sądu Rejonowego w Szamotułach

z dnia 14 marca 2014 r.

sygn. akt I C 332/12

/-/ D. Silska /-/ A. Czarnecka /-/ A. Begier

UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Starosta P. wniósł do Sądu sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 15 września 2011 r. o numerze (...)zapadłego w wyniku rozpatrzenia **wniosku użytkownika wieczystego M. K.** o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w R. stanowiącego działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3588 ha była nieuzasadniona oraz sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 15 września 2011 r. o numerze (...)zapadłego w wyniku rozpatrzenia **wniosku użytkownika wieczystego P. B.** o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w R. stanowiącego działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3588 ha była nieuzasadniona.

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2012 r. (k. 130) sprawa z powództwa P. B. (I C 333/12) została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą z powództwa M. K. (I C 332/12).

Wyrokiem z dnia 14 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 332/12 ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów położonej w R., stanowiącej działki gruntu numer (...) zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w S. (...) za rok 2010 i lata następne wynosi 1.648,47 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Podstawą powyższego wyroku były następujące ustalenia i rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Powodowie M. K. i P. B. są użytkownikami wieczystymi (w częściach po 1/2) nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w R. i zapisanej w KW (...) o powierzchni 0,3588 ha. W listopadzie 2009 r. Starosta P. zlecił biegłemu rzeczoznawcy wykonanie operatu szacunkowego dla tej nieruchomości celem zaktualizowania opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu. W wykonaniu tego zlecenia rzeczoznawca J. W. (1) sporządził z datą 10 grudnia 2009 r. operat szacunkowy dla działki numer (...) o powierzchni 3588 m² położonej w R. i stanowiącej nieruchomość zapisaną w KW (...), w którym dokonał oszacowania wartości tej nieruchomości na kwotę 304.334,00 zł. Rzeczoznawca posłużył się metodą porównawczą przyjmując, że według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy R. zatwierdzonego uchwałą Nr (...)z dnia 14 grudnia 1999r. działka ta położona jest na terenie przeznaczonym pod usługi centrotwórcze. Do analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca przyjął rynek nieruchomości podobnych tj. gruntowych niezbudowanych, przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą na terenie powiatu poznańskiego z okresu ostatnich 2 lat.

Decyzją Wójta Gminy R. z dnia 25 listopada 2009 r. zatwierdzony został podział nieruchomości stanowiącej działkę (...) i zapisanej w KW (...) na trzy działki gruntu: nr (...) o powierzchni 196 m², (...) o powierzchni 850 m² i (...) o powierzchni 2.542 m², tą samą decyzją objęte były również podziały innych okolicznych działek. Decyzjami z dnia 15 grudnia 2009 r. Starosta P. dokonał wypowiedzenia M. K. i P. B. obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w R., oznaczonej w ewidencji gruntów obręb R., arkusz mapy (...), działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3588 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. i zaproponował przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości: - za działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0196 ha: $196 \text{ m}^2 \times 84,82 \text{ zł/m}^2 \times 3 \% = 498,74 \text{ zł}$, z tego udział wynoszący 1/2 części 249,37 zł; - za działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0850 ha: $850 \text{ m}^2 \times 84,82 \text{ zł/m}^2 \times 3 \% = 2.162,91 \text{ zł}$, z tego udział wynoszący 1/2 części 1.081,46 zł; - za działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,2542 ha: $2542 \text{ m}^2 \times 84,82 \text{ zł/m}^2 \times 3 \% \sim 6.468,37 \text{ zł}$, z tego udział wynoszący 1/2 części 3.234,19 zł tj. w kwocie łącznej przypadającej na każdego ze współużytkowników po 4.565,02 zł, wskazując, że opłata ta obowiązuje od 1 stycznia 2010r. M. K. i P. B. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i ustalenie opłaty na dotychczasowym poziomie powołując się na dokonany podział nieruchomości na 3 działki i wobec tego wywodząc, że wypowiedzenie zostało dokonane w oparciu o operat szacunkowy nieruchomości niezgodny z jej rzeczywistym stanem faktycznym oraz prawnym. Orzeczeniami z dnia 15 września 2011 r. nr (...)i nr (...)Samorządowe Kolegium Odwoławcze uwzględniło wnioski M. K. i P. B. i ustaliło dla każdego z nich opłatę roczną za rok 2010 i kolejne aż do ponownej aktualizacji na dotychczasowym poziomie 155,54 zł. Od orzeczeń tych sprzeciw złożył Skarb Państwa - Starosta P. domagając się przekazania sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu.

Grunt Skarbu Państwa stanowiący działkę nr (...), położoną w R. tj. nieruchomość zapisaną obecnie w KW (...) o powierzchni 0,3588 ha oddany został w użytkowanie wieczyste decyzją Wojewody (...) z dnia 17 stycznia 1992r. za opłatą roczną ustaloną na poziomie 3 % wartości nieruchomości ustalonej wyceną dokonaną w dniu 22 grudnia 1991 r. przez biegłego T. K. i od tego czasu aż do 2009 r. nie aktualizowaną. Przed wydaniem decyzji z dnia 15 grudnia 2009 r. opłata ta wynosiła dla każdego z powodów kwotę 155,54 zł rocznie. Wartość rynkowa nieruchomości położonej w R. zapisanej w KW (...), stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3588 ha wyniosła według stanu na grudzień 2009 r. kwotę 54.949,00 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów oraz opinii i zeznań biegłego S. S..

Jako w pełni przydatną dla ustalenia stanu faktycznego sprawy Sąd Rejonowy ocenił opinię biegłego S. S., uzupełnioną o jego zeznania. Zdaniem Sądu Rejonowego biegły zastosował prawidłową metodologię oszacowania nieruchomości i dokonał zgodnego z jej stanem faktycznym i prawnym oszacowania wartości rynkowej nieruchomości. Biegły S. S. dokonał zdaniem Sądu I instancji oszacowania wartości całej nieruchomości, dokonując tego szacunku poprzez zsumowanie wartości poszczególnych działek, wchodzących w skład nieruchomości. Każdą z działek biegły szacował z osobna z uwagi na różne przeznaczenie tychże działek i co za tym idzie konieczność oszacowania każdej zgodnie z jej właściwym sposobem wykorzystania gospodarczego gruntu.

Przechodząc do rozważenia stanu prawnego sprawy Sąd Rejonowy powołał treść art. 70, art. 71, art. 72, art. 77, art. 78 i art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż orzekając w trybie art. 80 ustawy ma obowiązek na nowo dokonać ustalenia wysokości opłaty w zależności od ustalonego stanu faktycznego i w wysokości wynikającej z przytoczonych wyżej przepisów ustawy. Wysokość opłaty przed jej aktualizacją ustalona w decyzji oddającej grunt w użytkowanie stanowiła 3 % wartości nieruchomości. Skoro tak, to zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy zaktualizowaną opłatę roczną ustalić należało przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Stawka procentowa wynosiła 3 % a ustalona przez sąd wartość nieruchomości 54.949,00 zł, stad wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej winna wynosić 1.648,47 zł i w tym zakresie żądanie obu pozwów zostało uwzględnione. Kosztami postępowania sąd obciążył pozwanego w zakresie obowiązku zwrotu powodom uiszczonych opłat od pozwu na zasadzie art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli obaj powodowie i pozwany.

Apelacja powoda M. K. została prawomocnie odrzucona.

Powód P. B. zaskarżył orzeczenie w całości, a zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest:

- art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) poprzez błędne uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że niezachowanie wymogu formalnego wypowiedzenia z dnia 15 grudnia 2010 r., polegające na niedołączeniu prawidłowo sporządzonej informacji o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego nie skutkowało bezskutecznością wypowiedzenia,

- art. 80 u.g.n. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż Sąd ustala stawkę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego niezależnie od wadliwości dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia dotychczas obowiązującej opłaty, skutkującej bezskutecznością wypowiedzenia,

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego - art. 219. kpc - poprzez niewydanie rozstrzygnięcia, co do każdej z połączonych spraw z osobna.

W związku z powyższym powód wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez ustalenie, że dokonane dnia 15 grudnia 2010 r. wypowiedzenie obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w R., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb R., arkusz mapy (...), działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3588 ha jest bezskuteczne i w rezultacie wysokość opłaty rocznej, jako, że nie została wypowiedziana, pozostaje do chwili obecnej na dotychczasowym poziomie,

- wydanie osobnego rozstrzygnięcia w odniesieniu do każdego z powodów,

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Ewentualnie powód wniósł o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany w swej apelacji również zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w Szamotulach w całości, zarzucając orzeczeniu naruszenie:

- art. 219 k.p.c. poprzez nie wydanie wyroku łącznego w sytuacji, gdy sprawa z powództwa P. B. została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą z powództwa M. K.,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę dowodu w postaci opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego S. S. z dnia 07.04.2013 r.,

- art. 227 k.p.c. i 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o powołanie innego biegłego na okoliczność wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu tej nieruchomości i cen na grudzień 2009 r., pomimo złożonego zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.,

Powołując się na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i wydanie wyroku łącznego tj. ustalającego odrębnie opłatę roczną z tytułu udziałów przysługujących powodom i wynoszących po 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Szamotulach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia wraz z zasądzeniem od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacje obu stron zasługiwały na uwzględnienie, chociaż zasadniczo z innych, niż podniesione w nich względów.

Na wstępie Sąd Okręgowy stwierdza, że rozpoznając sprawę w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy oraz w oparciu o dokumenty przedłożone przez Wójta Gminy R., dokonał dodatkowych ustaleń faktycznych w poniższym zakresie.

Decyzją Wójta Gminy R. z dnia 25 listopada 2009 r. nr (...) zatwierdzony został podział nieruchomości stanowiącej działkę (...) i zapisanej w KW (...) na trzy działki gruntu: nr (...) o powierzchni 196 m², (...) o powierzchni 850 m² i (...) o powierzchni 2.542 m². Decyzja Wójta Gminy R. nr (...) stała się ostateczna w dniu **18 grudnia 2009 r.** Decyzje Wójta Gminy R. o warunkach zabudowy z dnia 9 stycznia 2009 r. oraz z dnia 2 kwietnia 2009 r. (...) przewidywały budowę 5 budynków mieszkalnych oraz wydzielenie drogi m.in. na działce (...) (k. 377-388).

W pierwszej kolejności rozpoznaniu Sądu podlegał zarzut apelującego powoda dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.; zwana dalej u.g.n.), polegający na nieuwzględnieniu wadliwości oraz bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego opłaty rocznej, jako, że przed przystąpieniem do oceny rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego pod względem merytorycznym, należało rozważyć, czy w ogóle doszło do skutecznego wypowiedzenia opłaty.

Zgodnie z treścią art. 78 u.g.n. wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w celu zaktualizowania jej wysokości jest sformalizowaną jednostronną czynnością cywilnoprawną, której przedmiot, zakres i sposób wykonania limitują bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak wyrok SN z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt II CSK 90/13).

Artykuł 78 u.g.n. w ust. 1 precyzuje wymagania, jakie musi spełnić wypowiedzenie zmieniające. Jak wynika z art. 78 ust. 1 u.g.n. wypowiedzenie:

- 1) musi być dokonane na piśmie;
- 2) musi być dokonane najpóźniej do 31 grudnia roku poprzedzającego;
- 3) musi zawierać ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości;
- 4) musi wskazywać sposób obliczenia nowej wysokości opłat;
- 5) musi zawierać pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

Ponadto do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Judykatura oraz doktryna wskazują, iż o bezskuteczności wypowiedzenia można mówić wtedy, gdy nie jest złożone na piśmie, nie zawiera oferty przyjęcia nowej opłaty, wskazania sposobu obliczania nowej opłaty oraz wymaganych informacji o wartości gruntu. Również i przywołany przez powoda w apelacji pogląd zawarty w komentarzu „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, Wydawnictwo C.H. Beck, 2011 r. (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin,) stanowi jedynie o wymogu informacji o wartości nieruchomości, a nie – jak podkreślił w swej apelacji powód – o operacie szacunkowym.

Jednocześnie akcentuje się, iż informacyjny obowiązek organu, polegający na wskazaniu wartości nieruchomości, a w konsekwencji również nowej wysokości opłaty i poinformowaniu o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym ma na celu ochronę użytkownika wieczystego (tak wyrok SN z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt II CSK 90/13, LEX nr 1422113). Poprzez te informacje oraz możliwość zapoznania się z operatem szacunkowym, użytkownik wieczysty może ocenić, czy wartość nieruchomości została ustalona rzetelnie i przekonująco. Jeśli uzna, że operat szacunkowy sporządzony został prawidłowo, brak jest z jego strony podstaw do kwestionowania oferty nowej wysokości opłaty. Uznanie przez użytkownika wieczystego, iż operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela nieruchomości jest błędny, a przez to nastąpiło niewłaściwe wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości i w efekcie ustalenie opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w zawyżonej wysokości, może natomiast skutkować złożeniem do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.).

Reasumując powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego, prawidłowość merytoryczna operatu szacunkowego nie jest zatem warunkiem formalnym wypowiedzenia opłaty, stanowi natomiast podstawę skierowania przez użytkownika wieczystego wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego.

Nie ma zatem racji apelujący powód, jakoby wadliwe sporządzenie operatu szacunkowego będącego podstawą określenia przez organ aktualnej wartości nieruchomości i w konsekwencji nowej opłaty rocznej, skutkowało bezskutecznością wypowiedzenia opłaty. Wypowiedzenie pozostaje w takiej sytuacji skuteczne, spełnione są bowiem warunki wynikające z art. 78 u.g.n. - w szczególności warunek wskazania wartości nieruchomości. O bezskuteczności wypowiedzenia można by mówić tylko wtedy, gdyby pismo w ogóle nie zawierało wskazania wartości nieruchomości, zatem było niekompletne.

Powyższe stanowisko znajduje pełne zastosowanie również na gruncie niniejszej sprawy, albowiem wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z dnia 15 grudnia 2009 r. zawierało wskazanie wartości nieruchomości – 304.334 zł. Wypowiedzenie było zatem kompletne i odniosło skutek.

Rozważając szerzej zarzut podniesiony przez apelującego, dotyczący bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, dostrzec należy, iż powód upatruje wadliwości operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie pozwanego w tym, że operat z dnia 10 grudnia 2009 r. zawierał wycenę nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), podczas, gdy decyzją z dnia 25 listopada 2009 r. nieruchomość ta została podzielona na działki nr (...) i ten podział uwzględniało w swej treści wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z dnia 15 grudnia 2009 r. W ocenie

powoda operat szacunkowy dotyczył zatem nieistniejącej nieruchomości – działki nr (...). Okoliczność tę miało na uwadze Samorządowe Kolegium Odwoławcze, stwierdzając, że operat szacunkowy został sporządzony co do innego przedmiotu, niż wypowiedzenie opłaty rocznej (operat szacunkowy dotyczył nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i zaferowanie jej nowej wysokości dotyczyło natomiast nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...)).

Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n. od wartości **nieruchomości gruntowej**. Definicja legalna pojęcia nieruchomości gruntowa, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in princ. k.c. oraz art. 24 ust.1 zd.1 u.k.w.h. (uchwała SN z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 24/2013, LexPolonica nr 5930670). Nieruchomością zgodnie z art. 46 § 1 k.c. jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt), budynki trwale z gruntem związane lub ich części o ile na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności. W judykaturze wskazuje się, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” (uchwała SN z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 24/2013, LexPolonica nr 5930670, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r. II CKN 1306/2000 Biuletyn Sądu Najwyższego 2003/8 str. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r. III CZP 24/2006 OSNC 2007/2 poz. 24). Definicja działki gruntu, zawarta w art. 4 pkt 3 u.g.n. (niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej) pozwala natomiast na ustalenie, że jedna nieruchomość gruntowa może składać się zarówno z jednej, jak i kilku działek.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest grunt stanowiący własność pozwanego, dla którego Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi jedną księgę wieczystą nr KW (...), niezależnie od tego czy obejmuje ona działkę nr (...), czy też trzy działki nr (...). Grunt ten stanowi zatem, zgodnie z zasadą „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” jedną i tę samą nieruchomość.

Zatem niewątpliwie wypowiedzenie dotyczyło nieruchomości Skarbu Państwa zapisanej w KW (...), będącej w użytkowaniu wieczystym powodów i opierało się na operacie szacunkowym sporządzonym przez J. W., dotyczącym tej nieruchomości pomimo, wskazania w nim działki nr (...), a w wypowiedzeniu działek nr (...). W konsekwencji, wypowiedzenie opłaty z dnia 15 grudnia 2009 r. jest skuteczne, natomiast kwestią odrębną jest, czy zaproponowana nowa opłata roczna ustalona została w oparciu o prawidłowe kryteria, ale ta kwestia będzie przedmiotem dalszych rozważań.

Wobec bezzasadności zarzutu powoda co do bezskuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej, nie znajdował uzasadnienia także i zarzut powoda dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 80 u.g.n. Skoro bowiem wypowiedzenie z dnia 15 grudnia 2009 r. było skuteczne, Sąd Rejonowy był zobligowany do poczynienia ustaleń dotyczących nowej opłaty rocznej.

Zgodnie bowiem z art. 80 ust. 1 u.g.n. wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego obliguje sąd do ustalenia opłaty należnej w razie wzrostu wartości gruntów. Sąd Okręgowy podziela prezentowane w orzecznictwie (por. m.in. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013r., IV CSK 430/12, publ. LEX nr 1318444) stanowisko, zgodnie z którym powództwo w sprawie określenia przez sąd stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ma charakter o ukształtowanie prawa, a w konsekwencji sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, ale stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Sąd orzeka zatem zasadniczo bądź to o oddaleniu pozwu (jeśli uznaje zaproponowaną opłatę za zasadną), bądź też orzeka o nowym ustaleniu opłaty (jeśli uznaje zaproponowaną opłatę choć w części za niezasadną).

Zamierzony przez apelującego pozwanego skutek wywarły jego zarzuty, choć zasadniczo z innych, niż podniósł apelujący względów.

Sąd Rejonowy, rozpoznając niniejszą sprawę, podstawą ustalenia wartości nieruchomości uczynił opinię biegłego sądowego S. S. z dnia 7 kwietnia 2013 r. Biegły sądowy dokonał wyceny nieruchomości podzielonej na trzy działki nr (...).

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 u.g.n. zaktualizowaną opłatę roczną ustala się od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zasady określenia wartości nieruchomości dla celów aktualizacji reguluje § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (r.s.w.n.), zgodnie z którym to przepisem - zarówno w obecnym brzmieniu, jak i sprzed 26 sierpnia 2011 r. - wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji - czyli na dzień dokonania wypowiedzenia. Według definicji ustalonej w art. 4 pkt 17 u.g.n. „stan nieruchomości”, to stan jej zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Jak z powyższego wynika, na „stan nieruchomości” składa się wiele opisujących go i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych (tak wyrok SN z dnia 3 października 2014 r., V CSK 1/2014 LexPolonica nr 8768908).

W okolicznościach niniejszej sprawy **aktualizacja opłaty nastąpiła w dniu 15 grudnia 2009 r.** tj. w dniu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Wartość nieruchomości winna zatem zostać ustalona na ten dzień. Mając na uwadze wyżej przytoczone uregulowania, określając wartość nieruchomości należało uwzględnić zarówno jej stan faktyczny jak i stan prawny aktualny w dniu 15 grudnia 2009 r.

Jak już wcześniej wskazano, z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika natomiast, że w dniu 15 grudnia 2009 r. decyzja Wójta Gminy R. z dnia 25 listopada 2009 r. nr (...) zatwierdzająca podział nieruchomości stanowiącej działkę (...) na trzy działki gruntu: nr (...) nie była jeszcze ostateczna. Decyzja nr (...) **stała się ostateczna dopiero w dniu 18 grudnia 2009 r.**

Zgodnie natomiast z art. 130 k.p.a. decyzja administracyjna, która nie jest ostateczna co do zasady nie podlega wykonaniu.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż Sąd Rejonowy, ustalając wartość nieruchomości zapisanej w KW (...) w oparciu o opinię biegłego sądowego, uwzględnił nieprawidłowy stan prawny tejże nieruchomości. Biegły sądowy dokonał bowiem szacowania nieruchomości z uwzględnieniem jej podziału na działki nr (...), a podział ten – w rozumieniu art. 130 k.p.a. – w dniu 15 grudnia 2009 r. nie był jeszcze ostateczny, zatem nie obowiązywał. Wskazać należy, że biegły nadał faktowi podziału nieruchomości na trzy działki istotne znaczenie, szacując je osobno, przyjmując ich odmienne przeznaczenie i uznając, że jedynie działka (...) kwalifikuje się pod zabudowę. Tymczasem, warunki zabudowy odnosiły się do działki (...), z zaznaczeniem konieczności wydzielenia drogi. Ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wymaga niewątpliwie wiadomości specjalnych z dziedziny szacowania nieruchomości, ale także rozważenia zasad wyceny, aby nie zostały naruszone przesłanki, wynikające z art. 154 u.g.n.

Sąd Rejonowy, rozpoznając sprawę z uwzględnieniem innego, niż aktualny, stanu nieruchomości, w konsekwencji nie rozpoznał istoty sprawy. Nie ustalił bowiem wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty zgodnie z treścią art. 77 u.g.n. Wartość nieruchomości ustalona na inny, niż wymagany przepisami prawa dzień, nie może stać się podstawą do określenia wysokości nowej opłaty rocznej.

Mając powyższe na uwadze, koniecznym stało się uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Rację mają apelujący, że wobec połączenia w trybie art. 219 k.p.c. dwóch spraw w celu łącznego rozpoznania (sygn. akt I C 332/14 i I C 333/12), wyrok Sądu I instancji powinien zawierać dwa osobne rozstrzygnięcia co do każdej z połączonych spraw, czego Sąd Rejonowy nie uwzględnił. Połączenie - na podstawie art. 219 k.p.c. - kilku oddzielnych

spraw w celu ich łącznego rozpoznania lub także rozstrzygnięcia jest bowiem jedynie zabiegiem technicznym, który nie prowadzi do powstania jednej nowej sprawy i nie pozbawia połączonych spraw ich odrębności oraz nie zmienia faktu, że łącznie rozpoznawane i rozstrzygane sprawy są nadal samodzielnymi sprawami (tak m.in. postanowienie SN z 15 lutego 2008 r., I CZ 148/2007, LexisNexis nr 2028016). Połączone sprawy zachowują swoją odrębność i są nadal samodzielnymi sprawami, wymagającymi odrębnego rozstrzygnięcia. W przypadku połączenia spraw w trybie art. 219 k.p.c. Sąd wydaje jeden wyrok, zawierający rozstrzygnięcia co do każdej z połączonych spraw z osobna, będący wyrokiem łącznym (postanowienie SN z 2 lipca 2009 r., III PZ 5/2009, LexisNexis nr 3113221).

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i 108 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy dokona oceny prawidłowości zaproponowanej powodowi przez pozwanego opłaty rocznej, która miała obowiązywać począwszy od 2010r., posługując się opinią biegłego, sporządzoną według stanu nieruchomości na dzień wypowiedzenia. Sąd wyda odrębne rozstrzygnięcia co do każdej z połączonych spraw.

.

/-/ D. Silska /-/ Anna Czarnecka /-/ A. Begier