

Sygn. akt VI ACa 1255/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Irena Piotrowska

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

SO (del.) Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

sygn. akt XXV C 1026/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1255/14

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 14 stycznia 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że dokonane wypowiedzeniem z dnia 22 grudnia 2008 r. przez m.(...) W. podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) jest nieuzasadnione.

Miasto (...) W. wniosło o oddalenie wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Orzeczeniem z dnia 5 lutego 2013r. Samorządowe Kolegium Odwoławczym oddaliło złożony wniosek, uznając, że użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2009 roku w wysokości 130.023,08 zł rocznie.

Pismem z dnia 25 marca 2013r. (data nadania na pocztę) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 5 lutego 2013 roku doręczonego w dniu 12 marca 2013r, wnosząc o przekazanie sprawy do sądu i ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Podniosła

zarzut nieważności oświadczenia woli Miasta (...) W. o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty z uwagi na fakt, iż wypowiedzenie jednolitej treści nie zostało złożone wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości. Ponadto powódka zakwestionowała przedstawioną jako podstawa wypowiedzenia wycenę wartości rynkowej gruntu oraz określony w wypowiedzeniu udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, jaki rzekomo przysługiwał Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2008 roku.

W odpowiedzi na pozew Miasto (...) W. wniosło o ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2009r. strony obowiązują opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. w obrębie (...) przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 13019 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), w kwocie 130.023,08 zł oraz zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XXV C 1026/13 ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w zakresie udziału (...) w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 13 019m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w wysokości obowiązującej w dniu 31 grudnia 2008r. oraz zasądził od miasta (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 8 955 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. w obrębie (...) przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 13019 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Pismem z dnia 22 grudnia 2008r. (znak (...)) Prezydent m. (...) W. wypowiedział powodowi z dniem 31 grudnia 2008r. dotychczas obowiązującą wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. w obrębie (...) przy ul. (...). Jednocześnie zaoferował od dnia 1 stycznia 2009r. nową opłatę w wysokości 130.023,08 zł.

Opłata wskazana w wypowiedzeniu została wyliczona na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. w obrębie (...) przy ul. (...), była konsekwencją zmiany wartości nieruchomości będącej podstawą do wyliczeń opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W dacie wypowiedzenia dz. ew. (...) objęta była odrębną księgą wieczystą KW (...), prowadzoną wyłącznie dla działki nr (...). Wypowiedzenie zostało dokonane wobec prawie wszystkich współużytkowników wieczystych. Wypowiedzenie takie nie zostało jednak doręczone trzem osobom będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Wypowiedzenie takie nie zostało doręczone właścicielom lokali nr (...) przy ul. (...), nr (...) przy ul. (...) oraz nr (...) przy ul. (...) w W..

Mając na uwadze powyższy bezsporny stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo w sprawie niniejszej zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie tego Sądu wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było bezskuteczne i z tego względu Sąd ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (...) udziału w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 13 019 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w wysokości obowiązującej w dniu 31 grudnia 2008r. W ocenie Sądu Okręgowego aktualizacja opłaty rocznej jest nieważna, bowiem wypowiedzenie wysokości opłaty powinno nastąpić w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej. Inne stanowisko zdaniem Sądu byłoby sprzeczne ze specyfiką użytkowania wieczystego, które ma stanowić jedną całość, jest to bowiem prawo o jednolitym charakterze i celu gospodarczym.

W sprawie niniejszej, w myśl przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, strona pozwana zamierzając zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, powinna ją wypowiedzieć

na piśmie najpóźniej do dnia 31 grudnia poprzedzającego rok, w którym miałyby już obowiązywać nowa opłata. Zatem, aby odnieść skutek na rok 2009, a więc na przypadającą do zapłaty do końca marca 2009 r. opłatę roczną, wypowiedzenie winno być doręczone wszystkim użytkownikom wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w roku 2008. Jak wykazała strona powodowa wypowiedzenie takie zostało dokonane z pominięciem trójki użytkowników wieczystych lokali położonej w W. przy ul. (...).

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawiony przez stronę pozwaną materiał dowodowy nie stanowi wystarczającej podstawy do ustalenia prawidłowości dokonania wypowiedzenia w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych. W powyższej kwestii bezpodstawne były twierdzenia pozwanego, że brak możliwości zawiadomienia wszystkich współużytkowników wieczystych wynika z faktu, że proces wyodrębniania lokali i pojawiania się kolejnych użytkowników wieczystych jest procesem ciągłym i pozwany nie ma możliwości weryfikowania tychże informacji w okresie od zawarcia umowy aż do ujawnienia wpisu uwzględniającego nowego właściciela nieruchomości w księdze wieczystej. Twierdzenia te nie znalazły potwierdzenia w przedstawionym przez stronę powodową materiale dowodowym, z którego jednoznacznie wynika, iż umowa dotycząca lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. została zawarta w dniu 24 czerwca 2008 r. (k. 212), zaś założenie księgi wieczystej dla tego lokalu w wyniku wyodrębnienia lokalu miało miejsce w dniu 27 października 2008r. Z powyższego wynika, że ujawnienie nowego użytkownika wieczystego w księdze wieczystej miało miejsce przed skierowaniem przez pozwanego pism o wypowiedzeniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy w toku procesu oddalił wniosek m. (...) W. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości na datę wypowiedzenia dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże w uzasadnieniu nie wskazał przyczyn oddalenia tego wniosku dowodowego. Wskazał jedynie, iż nie odniósł się do zagadnienia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego wobec poszczególnych współużytkowników wieczystych, które to opłaty pozostają w związku z przysługującymi im udziałami, bowiem stanął na stanowisku, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jako oświadczenie, które ma na celu odmienne ukształtowanie stosunku umownego w zakresie wysokości opłaty, powinno być skierowane bezwzględnie do wszystkich współużytkowników wieczystych.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosło m. (...) W., zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 217§1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278§1 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego przez pozwanego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia na datę 31 grudnia 2008r. wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co doprowadziło do oparcia wyroku na niekompletnym materiale dowodowym i nierozpoznania istoty sprawy,
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię wskutek uznania przez Sąd, iż na gruncie tej ustawy wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winno nastąpić w stosunku do wszystkich użytkowników wieczystych danej nieruchomości, a w konsekwencji uznanie, iż aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wobec jednego z użytkowników wieczystych, w przypadku niedokonania wypowiedzenia co do wszystkich współużytkowników jest nieważna, a wypowiedzenie bezskuteczne.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, iż od dnia 1 stycznia 2009r. powoda obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości (...) w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) w obrębie (...) w obszarze 1,3019 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), w wysokości wynikającej z wypowiedzenia dokonanego wobec powoda pismem z dnia 22 grudnia 2008r. tj. w wysokości 130 023,08 zł oraz zasądzenie od powoda

na rzecz pozwanej kosztów procesu; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest uzasadniona, prowadząc do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, uznając, iż wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonane pismem z dnia 22 grudnia 2008r. jest nieskuteczne, bowiem wypowiedzenia tego nie dokonano wobec wszystkich użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości jednocześnie. W związku z powyższym Sąd ten nie badał w ogóle kwestii związanych z wysokością opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, pomijając wnioski dowodowe m. (...) W. na tę okoliczność.

Poglądu tego nie można jednak podzielić. 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. W niniejszej sprawie umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste została zawarta pierwotnie ze spółdzielnią mieszkaniową, a ta dopiero później przenosiła udziały w tym prawie na rzecz innych osób przy wyodrębnianiu poszczególnych lokali z nieruchomości wspólnej, jednak co do zasady umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z poszczególnymi współużytkownikami wieczystymi (w sytuacji gdy to gmina lub Skarb Państwa wyodrębnia lokale i ustanawia użytkowanie wieczyste w części ułamkowej) mogą być zawierane w różnym czasie, przy uwzględnieniu różnej wysokości bonifikat i stawek procentowych. Każdego ze współużytkowników wieczystych łączy z współwłaścicielem nieruchomości w takiej sytuacji umowy stosunek prawny niezależny od stosunków łączących właściciela z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi. W takiej sytuacji dla poszczególnych współużytkowników wieczystych w różnym czasie mogą się też zaktualizować przesłanki aktualizacji opłaty przewidziane w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 poz. 741 ze zm.; obecnie tekst jednolity Dz. U. 2015 Nr 782). Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, mimo jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości jego udziału. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z 30 marca 2011r. III CZP 3/11 (OSNC 2011/12/138) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 września 2013r. I ACa 425/13 (LEX Nr 1392091) i Sąd Apelacyjny w obecnym składzie je podziela. W tej sytuacji nie sposób podzielić poglądu Sądu Okręgowego, iż wypowiedzenie dokonane przez m. (...) W. jest nieskuteczne czy nieważne. Wypowiedzenie to może nastąpić odrębnie dla każdego ze współużytkowników wieczystych nieruchomości (za wyjątkiem sytuacji gdy chodzi o wypowiedzenie opłaty współużytkownikom wieczystym nieruchomości, którym to prawo przysługuje łącznie np. współwłaścicielom jednego lokalu mieszkalnego – uchwała SN z 14 maja 2014r. III CZP 19/14 OSNC 2015/2/19). Skoro opłaty obciążają odrębnie każdego ze współużytkowników stosownie do wielkości udziałów, wypowiedzenie wysokości opłaty wobec powódki było skuteczne w stosunku do ustalonego w oparciu o księgę wieczystą na datę wypowiedzenia zakresu udziałów powódki w prawie użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający 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. Z przepisu tego nie wynika, aby konieczne było dokonanie wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jednocześnie wszystkim współużytkownikom wieczystym. Skoro każdego ze współużytkowników wieczystych łączy z właścicielem nieruchomości odrębny stosunek umowny, to wypowiedzenie wysokości opłaty może być dokonane każdemu współużytkownikowi osobno i nie wywołuje skutku wobec pozostałych (por. M. Romańska „Wybrane zagadnienia materialne i procesowe z problematyki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu” Samorząd Terytorialny 2000 Nr 11). Nawet gdyby wypowiedzenie to objęło wszystkich współużytkowników, to w sytuacji gdyby tylko niektórzy złożyli wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie było nieuzasadnione, to i tak wysokość opłaty przy

takich samych udziałach w nieruchomości mogłaby się ostatecznie różnić, jeśli w postępowaniu przed SKO czy przed sądem ustalono by inną jej wysokość. Tym samym zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię należy uznać za zasadny.

Zasadny jest również zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278§1 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego przez pozwanego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia na datę 31 grudnia 2008r. wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ciężar dowodu w kwestii istnienia podstaw do aktualizacji opłaty zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami spoczywał na właścicielu nieruchomości i w niniejszej sprawie pozwana zgłosiła taki wniosek. Sąd Okręgowy oddalił ten wniosek, a strona złożyła zastrzeżenie w tej kwestii do protokołu rozprawy na podstawie art. 162 k.p.c. (k. 251). Oddalając ten wniosek Sąd dopuścił się naruszenia art. 217§ 2 i 3 k.p.c., bowiem dowód był zgłoszony na okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia, nadto został złożony już w odpowiedzi na pozew, a zatem nie był spóźniony.

Sąd Okręgowy oceniając wypowiedzenie jako nieskuteczne uchylił się od zbadania istoty tego postępowania, którym jest ustalenie istnienia podstaw do aktualizacji opłaty (zmiana wartości nieruchomości) i wysokości tej opłaty. Powództwo o ustalenie wysokości opłaty ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa; a zatem sąd nie może ograniczyć się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale powinien tę stawkę ustalić w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Brak odniesienia się do zarzutów stron związanych z przesłankami wypowiedzenia wysokości opłaty, jak i samej wysokości tej opłaty skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob. m.in. postanowienie z 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 Nr 1, poz. 22; wyrok z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36, postanowienia z dnia 2 października 2014 r., IV CZ 68/14, z dnia 26 września 2014 r., sygn. akt IV CZ 49/14). Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie: uznając wypowiedzenie za nieważne i nieskuteczne, Sąd Okręgowy uchylił się od zbadania przesłanek aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Uzasadnia to uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Badanie tych okoliczności na etapie postępowania apelacyjnego, jak i prowadzenie całego postępowania dowodowego na tę okoliczność, pozbawiałoby stronę instancji odwoławczej. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy ponownie rozpozna wnioski dowodowe pozwanej na okoliczność wartości nieruchomości w dacie wypowiedzenia, oraz ustali udział powódki w przedmiotowej nieruchomości gruntowej na datę wypowiedzenia, celem ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej powódkę od 1 stycznia 2009r.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386§4 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.