

Sygn. akt **XXVII Ca 1246/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Tyliński (spr.)
Sędziowie:	SO Katarzyna Parczewska SR del. Renata Drozd-Sweklej
Protokolant:	sekr. sąd. Grażyna Dwórznik

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1) i O. W. (1)

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 9 czerwca 2015 r., sygn. akt VI C 1851/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I. w ten sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 330 m.kw. począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r. na kwotę 1.490,43 (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt 43/100) złotych;

b) w punkcie II. w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania;

2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSR del. Renata Drozd-Sweklej SSO Grzegorz Tyliński SSO Katarzyna Parczewska

Sygn. akt **XXVII Ca 1246/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12 stycznia 2012 r. A. i O. małżonkowie W. domagali się ustalenia niezasadności podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w udziale w wysokości (...) stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 330 m<sup>(2)</sup>, położonego w W. przy ul. (...). Orzeczeniem z dnia 20 grudnia 2012 r. (znak (...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za bezskuteczne. Sprzeciwem wniesionym od tego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 20 grudnia 2012 r. (...) W. domagało się oddalenia powództwa o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w udziale w wysokości (...) stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 330 m<sup>(2)</sup>, położonego w W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2015 r. (sygn. akt VI C 1851/13) Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 330 m<sup>2</sup> dokonana pismem datowanym na dzień 17 listopada 2010 r. jest nieuzasadniona oraz rozliczył między stronami koszty postępowania. Rozstrzygnięcie to zapadło w następujących ustaleniach faktycznych:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 330 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a którego użytkownikami wieczystymi w udziale (...) są A. i O. W. (2). Dotychczas uiszczana opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w powyższym udziale wynosiła 878,68 zł. Do wypowiedzenia tej stawki opłaty doszło pismem z dnia 17 listopada 2010 r. Nowa wysokość opłaty rocznej wynosić miała 1 764,06 zł (wobec wartości gruntu ustalonej na kwotę 1 557 000 zł). Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej zostało odebrane w dniu 3 grudnia 2010 r. przez małoletniego domownika (13 letnią A. W. (2)) i odnalezione zostało przez A. W. (1) w zeszytach córki pomiędzy 1 a 7 stycznia 2011 r. Ustalona przez Sąd I instancji wartość rynkowa powyższej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 r. wyniosła 1 440 000 zł.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych powództwo w ocenie Sądu Rejonowego winno być uwzględnione w części. W pierwszej kolejności Sąd ten wskazał na przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), a przede wszystkim na uregulowanie zawarte w art. 78 ust. 1 tej ustawy wskazujące na tryb aktualizowania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Wskazując, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty jest wypowiedzeniem zmieniającym umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zgodnie z powyższym uregulowaniem winno ono spełniać określone warunki – powinno być dokonane na piśmie, dokonane najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, zawierać ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, wskazywać sposób obliczenia nowej wysokości opłat oraz zawierać pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy dokonał oceny prawidłowości doręczenia wypowiedzenia, wskazując iż doręczenia tego dokonano na ręce niepełnoletniej córki powodów, a zatem w sposób niezgodny z art. 46 Kodeksu postępowania administracyjnego (choć Sądowi Rejonowemu prawdopodobnie chodziło tu o art. 43 tego Kodeksu). W tym zakresie jednak Sąd ten negatywnie ocenił poglądy zawarte w uzasadnieniu orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego co do braku doręczenia wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wskazując, iż skuteczność doręczenia wypowiedzenia powinna być oceniana na gruncie art. 61 Kodeksu cywilnego, a zatem decydująca jest chwila dotarcia oświadczenia do osoby w sposób, w którym może się ona z nim zapoznać. Kwestia zapoznania się powodów z treścią wypowiedzenia nie była kwestionowana, a powodowie wykonywali swoje uprawnienia wynikające z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wątpliwości związane ze skutecznością doręczenia w ocenie Sądu Rejonowego powinny jednak z jednej strony prowadzić do wniosku, iż powodowie zachowali termin do złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, albowiem jako datę zapoznania się przez nich z wypowiedzeniem przyjąć należało termin pomiędzy 1 a 7 stycznia 2011 r. To ustalenie rodziło jednak możliwość skutecznego wypowiedzenia stawki opłaty rocznej dopiero z dniem 1 stycznia 2012 r.

Dokonując oceny merytorycznej strony sporu Sąd Rejonowy wskazał na art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, iż ciężar udowodnienia przesłanek do aktualizacji opłaty spoczywa na właścicielu nieruchomości – (...)W.. Wskazując z kolei na art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrócono uwagę, iż wszczynanie procedury aktualizacyjnej – chociaż nie wynika to bezpośrednio z przepisów – powinno dotyczyć istotnej zmiany wartości nieruchomości. Porównując wartość nieruchomości wskazanej w umowie oddającej grunt w użytkowanie wieczyste (w wyżej wskazanym udziale) – 1 485 000 zł oraz wartość ustaloną w toku tego postępowania – 1 440 000 zł, wskazano iż nie została spełniona przesłanka uprawniająca pozwanego do dokonania aktualizacji tej opłaty – w przedmiotowej sprawie nie doszło do wzrostu wartości, tylko do jej obniżenia, a w konsekwencji wypowiedzenie uznać należało za niezasadne, gdyż nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające jego dokonanie. Te rozważania doprowadziły Sąd I instancji do poglądu, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, iż pomimo iż wartość nieruchomości ustalona w toku postępowania jest niższa, aniżeli wartość przyjęta w umowie oddającej grunt w użytkowanie wieczyste, to jednak zastosowanie tej niższej stawki spowodowałoby wzrost opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Spostrzeżenie to Sąd powiązał z rozbieżności w samej umowie sprzedaży i ustanowienia użytkowania wieczystego w zakresie wielkości służącego powodowi udziału we współużytkowaniu wieczystym – w jednym miejscu w umowie wskazano, iż udział ten wynosi 0, (...), zaś w innym – (...) – co w przeliczeniu na ułamek dziesiętny wynosiłoby 0, (...), przy czym od pierwszego z tych udziałów obliczono pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste, zaś druga wielkość została ujawniona w księdze wieczystej. Uznając, iż pierwsza z tych wartości jest wadliwa, Sąd Rejonowy wskazał, iż nie był on władny dokonywać rozstrzygnięć w tym zakresie, albowiem przedmiotem rozstrzygnięcia była zasadność wypowiedzenia, nie zaś wysokość uprzednio ustalonej opłaty.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł stosując zasadę wskazaną w art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od tego wyroku z dnia 9 czerwca 2015 r. wniósł pozwany (...) W.. Zaskarżając wyrok w całości apelujący zarzucił: 1) naruszenie prawa procesowego przez błędną wykładnię art. 233 § 1 k. p. c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i oparcie rozstrzygnięcia na wnioskach nielogicznych, sprzecznych z zebrany materiał dowodowy w sprawie oraz wydaniem rozstrzygnięcia z pominięciem dowodów mających istotne znaczenia dla sprawy; 2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji przyjęcie że nie doszło do zmiany wartości nieruchomości, jak też że przy udziale powodów w prawie użytkowania wieczystego wynoszącym (...) części wysokość opłaty rocznej powinna pozostać na dotychczasowym poziomie – 878,68 zł; 3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że nie zaistniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Podnosząc te zarzuty (...) W. wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2012 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego (...) w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 330 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) położonej w W., przy ul. (...) wynosi 1 490,43 zł oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje. W uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych (...) W. wskazało, iż apelujący podziela stanowisko Sądu Rejonowego co do skutku wypowiedzenia – dopiero od dnia 1 stycznia 2012 r., W pozostałym zakresie jednak apelujący wskazał, iż z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż wysokość opłaty rocznej może podlegać aktualizacji również w sytuacji, w której wartość nieruchomości ulega obniżeniu. Mając zaś na uwadze, iż Sąd Rejonowy kategorycznie uznał związaną wysokością udziału ujawnioną w księdze wieczystej – to jest (...) oraz ustaloną w toku postępowania wartością gruntu (1 440 000 zł) oraz niekwestionowaną stawką 1% wysokość opłaty rocznej powinna stanowić iloczyn tych trzech wartości. W uzasadnieniu apelacji szeroko wyjaśniono także spostrzeżony przez Sąd Rejonowy paradoks związany z tym, iż obniżenie wartości gruntu spowoduje wzrost wysokości opłaty rocznej z tytułu jego użytkowania wieczystego. W tym zakresie wskazano, iż w chwili sprzedaży lokalu mieszkalnego (a również oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste) powstały w wyniku nadbudowy lokal stanowił pierwotnie współwłasność (...) W. (w udziale 0, (...)) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (w udziale 0, (...)). W takiej sytuacji m. st. W. oddało w użytkowanie wieczyste tylko część udziału należącego do miasta (to jest 0, (...) \* (...),

a zatem o, (...)) i tylko w tej części ustaliło opłatę roczną. Pozostała zaś część udziału (o, (...) \* (...), co stanowiło o, (...)) powstała niejako z udziałów współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Opłata tym samym pierwotnie została obliczona jedynie od tego udziału, które (...) W. oddawało w użytkowanie wieczyste, co ostatecznie stanowiło iloczyn 1 485 000 zł \* (...) \* 1%, czyli 720,23 zł netto, co po uwzględnieniu podatku od towarów i usług wyniosło 878,567 zł (§ 10 oraz § 12 umowy z dnia 29 października 2009 r.). Za pozostały udział w użytkowaniu wieczystym (a zatem ten niejako pochodny od Wspólnoty Mieszkaniowej) powodowie w ogóle nie ponosili opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, albowiem nie sposób było ustalić według jakiej wartości gruntu winni byli to czynić – właściciele trzech lokali tworzących wspólnotę odprowadzali opłatę roczną w stosunku do ustalonej jeszcze w 2001 r. wartości gruntu na kwotę 709 170 zł, zaś właściciele czterech dalszych przy wartości gruntu wynoszącej 86 605,20 zł ustalonej jeszcze w... 1992 r. Dokonane zaś wypowiedzenie opłaty rocznej miało sprawić, iż powodowie będą odprowadzać jednolitą stawkę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od całego udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja (...)W. jest zasadna, zaś podniesione w niej zarzuty muszą być uznane za trafne.

W pierwszej kolejności jednak wskazać należy, iż Sąd Rejonowy w zasadzie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Materiał ten wymaga obecnie jednak pewnego uzupełnienia. I tak ustalić należało na podstawie dowodu z opinii biegłego J. S., iż wartość nieruchomości dotyczyła cen na 31 grudnia 2010 r., a nie 31 grudnia 2011 r. jak zapewne omyłkowo ustalił to Sąd Rejonowy. Ponadto na zasadzie art. 230 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane, należało na podstawie wyżej przytoczonych twierdzeń apelacji uznać za udowodnione fakty obrazujące przyczyny, dla których powodowie opłacali jak dotąd opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości niższej, aniżeli wynikałoby to z ustawy. W tym zakresie w istocie za zasadny należało zatem uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k. p. c., przy czym obiektywnie zwrócić należy uwagę, iż w tym zakresie Sąd I instancji miał w istocie utrudnione zadanie. Zaoferowany materiał dowodowy – w postaci umowy z dnia 29 października 2009 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej – z uwagi na brzmienie poszczególnych jednostek redakcyjnych tej umowy, mógł wzbudzać trudności interpretacyjne, które w sposób logiczny zostały wyjaśnione dopiero w uzasadnieniu apelacji.

W tak uzupełnionym stanie faktycznym wskazać należy, iż zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy 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. Z powyższego uregulowania wynika co do zasady, iż aktualizacja stawki opłaty rocznej możliwa jest wtedy, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym w ocenie Sądu Okręgowego termin ten oznacza zarówno wzrost, jak i obniżenie wartości gruntu. Stanowisko Sądu Rejonowego nie było w tym zakresie zatem prawidłowe. Zwrócić nadto należy uwagę, iż w tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, iż zastosowanie art. 77 ust. 1 ustawy winno następować w sytuacjach, w których zmiana wartości gruntu jest istotna. Z jednej strony zwrócić należy uwagę, iż stanowisko to nie wynika wprost z przepisu rangi ustawowej, a zatem wymagałoby przedstawienia przez Sąd I instancji szerszej argumentacji w tym zakresie, w miejsce ogólnikowego – bez wskazania źródeł – odwołania się do poglądów doktryny, z drugiej zaś kwestie te są w istocie obojętne dla rozpoznania niniejszego sporu. Z dodatkowo ustalonych w tym zakresie okoliczności faktycznych wynika, iż wartość gruntu, na podstawie której wyliczana była wysokość opłaty rocznej dla pozostałych właścicieli nieruchomości nie była waloryzowana od szeregu lat i wynosiła 709 170 zł (dla opłat rocznych dla trzech lokali) oraz 86 605,20 zł (dla dalszych czterech). Wartości te – a zwłaszcza ostatnia z nich – są wielokrotnie niższe od prawidłowo ustalonej w toku niniejszego postępowania wartości gruntu (1 440 000 zł), co pozwala na przyjęcie poglądu o istotnej zmianie wartości

gruntu. Te rozważania prowadzić muszą do wniosku o potrzebie „przeliczenia” wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w oparciu o prawidłowo ustaloną wartość gruntu (1 440 000 zł), wysokość służącego powodowi udziału (...) oraz 1%. Wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu powinna odzwierciedlać także wysokość podatku od towarów i usług – to jest 23% (czyli uzyskany iloczyn trzech pierwszych wartości powinien dodatkowo zostać przemnożony przez 1,23). Przemnożenie tych składników i uwzględnienie podatku od towarów i usług łącznie daje wartość 1 490,43 zł i w takiej wysokości opłatę roczną począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r. należało ustalić. Tym samym podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego - art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uznać należy za zasadny.

Marginalnie zwrócić należy uwagę na prawidłowość stanowiska Sądu Rejonowego co do doręczenia wypowiedzenia. Istotnie zgodnie z art. 78 ust. 1 in fine do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym również art. 43 k. p. a. umożliwiający dokonanie takiego doręczenia jedynie na ręce dorosłego domownika. Tymczasem w sprawie niniejszej doręczenia tego dokonano w sposób wadliwy. Zajęcie stanowiska, zgodnie z którym wadliwość ta ma charakter bezwzględny i nie może być sanowana, nawet jeżeli przesyłka ostatecznie dotarła do adresata – jak uczyniło to Samorządowe Kolegium Odwoławcze – jest poglądem zdecydowanie zbyt formalistycznym. Należy w tym zakresie podzielić argumentację zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy, co do oceny takich stanów faktycznych przez pryzmat wyznaczony przez art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego.

Wreszcie ogólnie zwrócić należy uwagę, iż nawet jeżeli stosowanie niższej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynikałoby jedynie z omyłki rachunkowej, nie sposób uznać, iż omyłka taka nie mogłaby zostać w sposób odpowiedni sprostowana – z wykorzystaniem trybu aktualizacyjnego. W tym zakresie z kolei zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mają niewątpliwie charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, iż strony nie mogą – nawet jeżeli w tym zakresie zawarłyby stosowne porozumienia – stosować innych stawek opłaty rocznej, aniżeli te, które wskazane są w ustawie. Pogląd ten dotyczy również stawek niższych – korzystniejszych dla użytkownika wieczystego. Jeżeli stan taki wytworzył się w relacjach pomiędzy stronami, winien zostać on w sposób możliwie szybki wyeliminowany. Nie sposób przyjąć – jak zdaje się to czynić Sąd Rejonowy – iż ochrona interesów użytkownika wieczystego ma w tym zakresie bezwzględny charakter i wyklucza możliwość jakiegokolwiek dostosowania tak wadliwie ustalonej opłaty rocznej do bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie uregulowań.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w jego merytorycznej części była także zmiana zaskarżonego wyroku w zakresie kosztów postępowania. W tym zakresie w ocenie Sądu Okręgowego z uwagi na prawnokształtujący charakter zgłoszonego w sprawie niniejszej rozszczenia, uznać należało, iż postępowanie prowadzone było niejako w interesie obu stron postępowania, zainteresowanych w prawidłowym uregulowaniu wzajemnych praw i obowiązków. W takiej sytuacji koszty postępowania pomiędzy stronami winny zostać wzajemnie zniesione, zaś formalną podstawą dla takiego rozstrzygnięcia jest art. 100 k. p. c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uwzględniając apelację orzekł co do istoty sprawy – stosownie do art. 386 § 1 k. p. c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto z tych samych, wyżej wskazanych przyczyn, które w ocenie Sądu Okręgowego uzasadniały wzajemne zniesienie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Rozstrzygnięcia tego dokonano na podstawie art. 100 w zw. z art. 391 § 1 k. p. c.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Renata Drozd - Sweklej Grzegorz Tyliński Katarzyna Parczewska