

**Sygn. akt XVI GC 424/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w W. Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy

w składzie: Przewodniczący **SSR Natalia Zientara**

Protokolant Emil Ruciński

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w W. na rozprawie

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

przeciwko (...) W.

o ustalenie

I. ustala, że wypowiedzenie z dnia 19 grudnia 2011 r. złożone przez (...) W. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki numer (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 2 049 m<sup>2</sup> jest bezskuteczne, zaś użytkownik wieczysty to jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. ma obowiązek od dnia 01 stycznia 2012 r. uiszczać opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, wynoszącej 4 786,26 zł (cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt sześć złotych dwadzieścia sześć groszy),

II. zasądza od pozwanego (...) W. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1 642,00 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści dwa złote zero groszy) tytułem kosztów procesu, w tym 1 200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych zero groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt XVI GC 424/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem datowanym na 19 stycznia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. domagała się od (...) ustalenia nieważności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) obręb (...) o powierzchni 2049 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku ustalenia, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione, przynajmniej w zaproponowanej wysokości. (k. 39-41 wniosek).

W odpowiedzi na wniosek [„odpowiedź na pozew”] (...) W. wniosło o oddalenie powództwa podnosząc, że wycena gruntu została wykonana prawidłowo, a wypowiedzenie zostało skierowane do wszystkich działek tworzących nieruchomość. Ponadto operaty szacunkowe zostały sporządzone odrębnie dla każdej działki (k. 74-82 odpowiedź na sprzeciw).

Strony pozostały przy swoich stanowiskach do końca procesu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest użytkownikiem wieczystym m. in. działki ewidencyjnej nr (...) (...) o powierzchni 2049 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...). Właścicielem tej działki jest (...) W.. We wrześniu 2011 r. na zlecenie właściciela uprawniony rzeczoznawca majątkowy R. D. wykonał operat szacunkowy tej działki, ustalając jej wartość rynkową na kwotę 1 327 363,00 zł. Operat ten został sporządzony wyłącznie dla tej działki. Kierując się treścią

tego operatu, pismem z dnia 19 grudnia 2011 r. właściciel wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w stosunku do wskazanej działki i zaproponował opłatę roczną w wysokości:

-za rok 2012 – 9 572,52 zł,

-za rok 2013 – 11 423,08 zł,

-za rok 2014 i następne – 13 273,63 zł.

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej wynosiła 4 786,26 zł (k. 26 pismo, k. 27 wypowiedzenie, k. 29-37 operat szacunkowy).

Opisana działka stanowi część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr KW (...). Ponadto nieruchomość ta składa się z 17 innych działek (k. 179-194 Księga Wieczysta). W odniesieniu do wszystkich pozostałych działek ewidencyjnych tworzących opisaną nieruchomość właściciel wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i zaproponował nową wysokość opłaty począwszy od 1 stycznia 2012 r., przy czym wobec każdej z działek skierował osobne wypowiedzenie datowane na 19 grudnia 2011 r. (k. 84-101 wypowiedzenia, k. 102-102v decyzja, k. 103 zaświadczenie, k. 104, 105 wypis z rejestru gruntów).

Pismem datowanym na 19 stycznia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła do (...) w W. o ustalenie nieważności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do wskazanej działki, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku, ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania opisaną działką jest nieuzasadnione, przynajmniej w zaproponowanej wysokości (k. 39-41 wniosek). Od pozostałych wypowiedzeń Spółdzielnia również wniosła analogiczne odwołanie do SKO (bezsporne), co jednak pozostaje poza zakresem rozpoznania w sprawie niniejszej.

W dniu 30 grudnia 2013 r. (...) w W. w sprawie (...) orzekło o oddaleniu wniosku Spółdzielni i ustaliło, że użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego od przedmiotowej nieruchomości [w istocie: działki] w kwocie 13 273,63 zł (k. 22-23 orzeczenie SKO).

W dniu 28 stycznia 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia (...) w W.. Spółdzielnia domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki ewidencyjnej jest nieuzasadniona (k. 3-4 odwołanie).

Natomiast orzeczenie (...) z dnia 4 czerwca 2013 r. dotyczące podniesienia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu nr (...) położonej w W. przy ul. (...), będącej częścią tej samej nieruchomości, uprawomocniło się (k. 120-121v orzeczenie).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w nim dowodów.

Dokumenty prywatne i urzędowe przedstawiały spójny i logiczny obraz sytuacji. Strony nie kwestionowały ich treści, spór dotyczył oceny prawnej, a nie stanu faktycznego, z wyjątkiem kwestii rzeczywistej wartości nieruchomości. Sąd zatem uznał przedstawione dokumenty za wiarygodne, zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd nie czynił ustaleń na podstawie opinii biegłego sądowego w sprawie I C 3086/13 (k. 107-119v), w której biegły oszacował wartość całej nieruchomości, ponieważ opinia sporządzona w innej sprawie, nie stanowi opinii biegłego sądowego w rozumieniu art. 278 k.p.c. w danej sprawie. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. zakwestionowała wartość nieruchomości (k. 132), zatem w razie uznania, iż co do zasady wypowiedzenie zostało dokonane w dopuszczalny i prawidłowy sposób, ustalenie wartości działki musiałoby nastąpić w drodze opinii biegłego sądowego w tej sprawie. Jednak wypowiedzenie było nieprawidłowe co do istoty, o czym dalej, dlatego Sąd w ogóle nie dopuścił

dowodu z opinii biegłego sądowego, kierując się zasadą ekonomii procesowej, zarówno co do kosztów procesu, jak i czasu trwania postępowania.

Opinia rzeczoznawcy majątkowego R. D. stanowiła podstawę ustaleń o tyle, że była ona podstawą działań (...) W. i etapem zastosowanej przezeń procedury aktualizacji opłaty rocznej. Ustalenie przez tego rzeczoznawcę określonej wartości działki stanowi zatem element stanu faktycznego, ale nie świadczy o tym, że działka rzeczywiście była tyle warta.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 78 ust. 1 wskazanej ustawy 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. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wreszcie w myśl art. 80 ust. 1 wskazanej ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W myśl ust. 2 kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W myśl ust. 3 w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Podsumowując, Sąd rozpoznał wniosek Spółdzielni, traktując go jako pozew o ustalenie.

Podstawowym zagadnieniem jest określenie, czy dopuszczalne jest wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej wobec działki lub działek, czy też musi ono dotyczyć całej nieruchomości.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 3 tej ustawy działka gruntu stanowi niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. A zatem działka gruntu może, ale nie musi stanowić odrębną nieruchomość. Zgodnie z art. 24. ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą to składają się na jedną nieruchomość (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09). Oznacza to, że choć nie dla każdej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta, to każda księga wieczysta obejmuje tylko jedną nieruchomość.

Działka, o którą chodzi w sprawie stanowi tylko część nieruchomości.

Wypowiedzenie będące przedmiotem wniosku w niniejszym postępowaniu dotyczyło jednej z osiemnastu działek składających się na nieruchomość. (...) W. wobec każdej z działek osobno dokonało wypowiedzenia i osobno ustaliło jej wartość. Operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nigdy nie zleciło, a w każdym razie nie podnoszono takich twierdzeń ani nie przedłożono takiego operatu – nie jest nim opinia

biegłego w sprawie I C 3086/13. Podstawą indywidualnej oceny wysokości należnej opłaty rocznej był zatem operat szacunkowy części nieruchomości (działki).

Art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprost odnosi się do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a nie działki. Wykładnia, iż w przepisie tym chodzi o całą nieruchomość jako odrębny przedmiot własności, a nie o część nieruchomości w postaci działki ewidencyjnej jest logiczna, a także prawidłowa zarówno pod względem językowym, jak i systemowym. Nie tylko pozostaje w zgodzie z cytowanymi przepisami (a także art. 46 k.c.), ale pozwala uniknąć sytuacji, w której los części nieruchomości jest różny. Nie zmienia tej oceny fakt, że właściciel dokonał osobnych wypowiedzeń wobec wszystkich działek. Właściciel złożył osiemnaście osobnych oświadczeń woli, nawet jeśli dokonał tego pismami z tej samej daty i z identyczną motywacją. Są to osobne czynności prawne, a nie jedna czynność. Podlegają osobnej drodze zaskarżenia i osobnej ocenie prawnej w toku rozpoznawania środków odwoławczych – przykładem jest właśnie jedno z orzeczeń SKO, dotyczące innej działki składającej się na nieruchomość objętą księgą wieczystą Nr KW (...), które się uprawomocniło. Było to możliwe tylko przez to, że właściciel potraktował odrębnie każdą z działek składowych ww. nieruchomości.

W sprawie niniejszej:

-ani nie złożono wypowiedzenia o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a jedynie kilkanaście wypowiedzeń o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste poszczególnych działek, tymczasem działka w ogóle nie jest przedmiotem praw rzeczowych (por. też odpowiednio art. 47 k.c., zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, co należy odnieść także do części rzeczy, np. fragmentu nieruchomości),

-ani nie sporządzono operatu szacunkowego nieruchomości, będącego podstawą zaproponowania nowej opłaty,

a więc brak dwóch podstawowych elementów procedury prowadzącej do podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Wypowiedzenie było więc wadliwe. W tych okolicznościach ustalanie wartości nieruchomości przez biegłego sądowego było bezprzedmiotowe, bowiem nie mogło prowadzić do innego rozstrzygnięcia, niż zapadło. Bez względu na rzeczywistą wartość nieruchomości, wypowiedzenie było nieskuteczne, a opłata roczna obowiązuje Spółdzielnię od 1 stycznia 2012 r. w dotychczasowej wysokości.

Skoro pozwany (...) W. przegrał proces w całości, jest zobowiązany ponieść w całości koszty tego procesu, w tym koszty uzasadnionego dochodzenia swych praw przez powoda (art. 98 k.p.c.). Na koszty te po stronie powoda składają się:

opłata od pozwu [wniosku do SKO zastępującego pozew] 425,00 zł,

wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego 1 200,00 zł,

opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł,

razem 1 642,00 zł.

Dlatego orzeczono jak w sentencji.