

Sygn. akt II Ca 1038/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Violetta Osińska
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 lutego 2016 roku w S.

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 12 maja 2015 roku, sygn. akt II C 392/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 90 (dziewięćdziesięciu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Marzenna Ernest SSO Małgorzata Grzesik SSO Violetta Osińska

Sygn. akt II Ca 1038/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 12 maja 2015 roku (sygn. akt II C 392/14) wydanym w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko pozwanej Gminie M. S. o ustalenie, orzekł w ten sposób, że ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w udziale do (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem działki (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 20.11.2012r., znak (...). (...).1710.2012 jest nieuzasadniona (pkt I) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 228 złotych tytułem kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28 listopada 1952 r. uznano teren starego miasta S. w granicach biegnących po osiach ulic (...), pl. (...) i brzegiem O. jako posiadający wartość artystyczną, kulturalną i historyczną za zabytek podlegający ochronie prawa. Na tym terenie znajduje się nieruchomość gruntowa, oznaczona nr działki (...), o powierzchni 2118 m², położona w S. w obrębie ewidencji gruntów – (...) przy ul. (...). Nieruchomość stanowi własność Gminy M. S.. Dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...), Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość położona na terenie układu urbanistycznego tzw. S. wpisanego do rejestru zabytków podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działka o nr (...), która nie posiada indywidualnego wpisu do rejestru zabytków, na podstawie umowy z dnia 31 marca 1993 roku została oddana przez Gminę M. S. w użytkowanie wieczyste na lat 99 Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. W paragrafie 6 umowy wieczysty użytkownik zobowiązał się uiszczać opłatę roczną za wieczyste użytkowanie nabytego gruntu w wysokości 3% ceny gruntu, po zastosowaniu obniżki wysokości 50% z tytułu wpisania gruntu do rejestru zabytków na rzecz wydziału księgowości Urzędu Miejskiego w S. w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Następcą prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. jest Galeria (...) Sp. z o.o. w S., której następcą prawnym jest z kolei powódka, czyli (...) sp. z o.o. w S..

Prezydent Miasta S. dnia 20 listopada 2012 r. dokonał aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste m.in. w udziale (...), tj. co do części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...).1710.2012). Orzeczeniem z dnia 21 października 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S., oznaczonej nr działki (...), o powierzchni 2118 m², położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów – (...) przy ul. (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 20 listopada 2012 r. (znak (...). (...).1720.2012) jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu SKO wskazało, że wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. nie spełnia wymagań, o których mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tej przyczyny, iż oferta przyjęcia opłaty w nowej wysokości jest niewłaściwa ze względu na błędne określenie przysługującego Wnioskodawcy (powodowi) udziału w prawie użytkowania wieczystego. SKO wskazało, że w dniu wypowiedzenia Spółka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy M. S., oznaczonej nr 30/3 i nadal jest w udziale do 1/1 części. Natomiast aktualizacja została dokonana odnośnie (...) części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo oparte o treść art. 189 kpc zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka wносиła o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty dokonanej przez Prezydenta Miasta S. w imieniu Gminy M. S. pismem z dnia 20 listopada 2012 r. jest nieuzasadnione i bezskuteczne, ponieważ dotyczyło udziałów w nieruchomości przysługującej użytkownikowi wieczystemu. Sąd I instancji wskazał, że analogiczna kwesta była już przedmiotem rozpoznania Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 24/13, w której jednoznacznie wskazano, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Stanowisko to znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy podał, że obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych. Legalna definicja pojęcia "nieruchomość gruntowa", zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in princ. k.c. oraz a t. 24 ust.1 zd.1 u.k.w.h. Powyższa definicja ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06. Powyższe - w ocenie Sądu I instancji - uzasadnia stanowisko, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową. Sąd Najwyższy zaznaczył, że z zasady „jedna księga - jedna nieruchomość” nie wynika obligatoryjna jednakowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą.

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, iż w szczególności różnice mogą powstać w odniesieniu do współużytkowania wieczystego, gdy tylko część współużytkowników wieczystych podjęła z pozytywnym rezultatem działania kwestionujące zasadę aktualizacji opłaty lub jej wysokość lub ustanowiono udziały w prawie użytkowania wieczystego

w różnym czasie. W tej ostatniej kwestii art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewiduje mechanizm dostosowawczy w zakresie różnych terminów trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali nieruchomości gruntowej, wynikających z jego ustanowienia przed dniem 21 września 2004 r., tj. przed wejściem w życie nowelizacji wskazanego aktu prawnego, polegającej na przyjęciu jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 130/09, Biul. SN 2009, nr 11, poz. 12).

Sąd Rejonowy wskazał jednak, iż podobnych rozwiązań nie przewidziano w odniesieniu do wysokości opłaty rocznej w żadnym z aktów prawnych. Brak również postaw do przyjęcia istnienia luki instrumentalnej, uzasadniającej zastosowanie analogii. Do zróżnicowania wysokości opłat może dojść także w wypadku połączenia w jednej księdze nieruchomości gruntowych obciążonych prawem użytkowania wieczystego, gdyż norma art. 21 u.k.w.h. nie zawiera w tym zakresie ograniczeń. Konsekwencją wskazanego połączenia i utworzenia jednej nieruchomości zawsze będzie jednak następcze ustalenie udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Wobec powyższego Sąd Najwyższy podkreślił, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej co do zasady stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość, ma charakter celowy, który wyznacza treść umowy. Wskazane wyżej przykłady stanowią przeto odstępstwo od zasady, co przemawia za przyjęciem, że nawet w tych wyjątkowych przypadkach zróżnicowanie wysokości opłaty nie powinno mieć charakteru trwałego i zawsze należy dążyć do jego usunięcia. A contrario, odnośnie nieruchomości gruntowej ujętej w jednej księdze wieczystej, nawet składającej się z kilku działek ewidencyjnych ale będącej w użytkowaniu wieczystym jednego pomiotu, aktualizacja opłaty rocznej każdorazowo musi obejmować całą nieruchomość. Ustalenie opłat dla każdej z działek ewidencyjnych z osobna, gdy nie zachodzi żaden z powołanych wyżej wyjątków, zwłaszcza gdyby opłaty te miały mieć różną wysokość, nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Sąd I instancji, mając na uwadze treść art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazał, że jego wykładnia językowa przy uwzględnieniu dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji, przy odwołaniu do legalnych definicji pojęć nieruchomość gruntowa (art. 4 pkt 1) i działka gruntu (art. 4 pkt 3) prowadzi do wniosku, że przedmiotem wyceny jest cała nieruchomość gruntowa, a następcza względem niej zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, w tym ustanowionych później, jako konsekwencji połączenia z dotychczas istniejącym prawem. W świetle powyższego Sąd podkreślił, że przewidziana w art. 72 ust. 3 u.g.n. opłata roczna dotyczy całej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a nie wydzielonej w odpowiedni sposób części takiej nieruchomości (np. określonej działki ewidencyjnej). Oznacza to, że przy ocenie czy doszło do zmiany wartości nieruchomości należy zawsze brać pod uwagę obszar całej nieruchomości gruntowej objętej użytkowaniem, a nie jej wyodrębnione części składowe. Natomiast aktualizacja wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane orzeczeniem z dnia 21 października 2013 r. dotyczyła poszczególnych udziałów nieruchomości, a nie jej całości. Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

- przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia tj. art. 233 § 1 k.p.c., przez błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą w szczególności na przyjęciu, że :

a) wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane przez Prezydenta Miasta S. jest nieskuteczne, |bowiem odnosi się do poszczególnych udziałów, w nieruchomości, zamiast do całości gruntu,

b) pozwana przy ocenie wartości nieruchomości w operacie szacunkowym nie brała pod uwagę całej nieruchomości, a tylko jej poszczególne udziały, podczas gdy operat szacunkowy obejmował całą nieruchomość i zawierał jedną, ogólną jej wartość- chociaż z całokształtu materiału dowodowego, układającego się w logiczną całość wynika, że wszystkie wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane w tym samym dniu przez Prezydenta Miasta S. odnoszą się do jednej, całej nieruchomości.

- prawa materialnego tj. art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że wypowiedzenie opłat powinno być dokonane w stosunku do całej nieruchomości, |nie zaś

do poszczególnych udziałów oraz niewzięcie pod uwagę, że w niniejszej sprawie wypowiedzenie zostało dokonane faktycznie w odniesieniu do całości nieruchomości, co doprowadziło do uznania przez Sąd, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej jest bezskuteczne,

- art. 61 §1 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jako oświadczenie woli złożone przez pozwaną nie wywołało zamierzonych nim skutków.

Wskazując na powyższe strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez: oddalenie powództwa w całości, ewentualnie ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w udziale do (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 20 listopada 2012 r., znak (...). (...).1710.2012 jest uzasadniona co do kwoty 2.024,04 zł oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona apelująca podniosła, że Prezydent Miasta S. pismem z dnia 20 listopada 2012 r. (znak (...). (...).1710.2012) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) oraz na podstawie operatu szacunkowego ustalił jej wysokość stosownie do posiadanego przez powoda udziału wynoszącego (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. na kwotę 2.024,04 zł. Zanim organ przystąpił do zmiany stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wycenę czterech nieruchomości należących do powódki: działki nr (...). Rzeczoznawca majątkowy sporządził zatem cztery operaty szacunkowe dotyczące poszczególnych nieruchomości, a nie jak zostało podniesione przez Sąd udziałów w nieruchomościach. Wartość działki (...) została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego D. Ż. na kwotę 822.780,00 zł. Opierając się na tej kwocie, organ wyliczył wartość opłaty za poszczególne udziały, lecz w efekcie jednocześnie, w tym samym dniu wypowiedział wysokość opłat za wszystkie udziały, które składały się na jedną nieruchomość. Zatem, w świetle powyższego błędne jest uznanie Sądu, że przedmiotem wyceny nie była cała nieruchomość gruntowa, tylko jej poszczególne udziały.

Pozwana wskazała, iż Sąd nieprawidłowo przyjął, że wypowiedzenia nie zostały dokonane wobec całej nieruchomości. Pozwany podniósł, iż ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości uzależnione jest od dwóch czynników, a mianowicie od wartości nieruchomości oraz od posiadanego przez użytkownika wieczystego udziału w prawie użytkowania wieczystego. Złożone wypowiedzenie czyniło zadość wymaganiom formalnym albowiem zostało dokonane w formie pisemnej, wskazywało wyraźnie sposób wyliczenia nowej opłaty, jak również zawierało pouczenie o możliwości odwołania się od niego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Fakt, że jedno wypowiedzenie nie dotyczyło całości - sumy udziału powódki w nieruchomości, a poszczególnych udziałów ujawnionych w księdze wieczystej nie może skutkować uznaniem za bezskuteczną czynności jaką jest aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste. Nie można pomijać okoliczności, że w konsekwencji wszystkie wypowiedzenia dokonane tego samego dnia dotyczyły jednej, całej nieruchomości. Zdaniem apelującej ewentualna nieprawidłowość w dołączonej do wypowiedzeń informacji, polegająca na niewskazaniu w poszczególnych wypowiedzeniach całości udziału przysługującego powódce w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nie ma wpływu na ważność i skuteczność dokonanych wypowiedzeń, w sytuacji gdy inne wymogi formalne zostały spełnione.

Apelująca zarzuciła, że wadliwa była argumentacja Sądu odnosząca się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., sygn.- III CZP 24/13. Przedmiotem rozważań sądu pytającego i Sądu Najwyższego było udzielenie jednoznacznej odpowiedzi na pytanie czy wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyodrębnione geodezyjnie części nieruchomości.

Na zakończenie apelująca odwołała się do art. 61 §1 kc wskazując, iż celem przedmiotowego oświadczenia była zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, poprzez wypowiedzenie dotychczasowej jej wysokości i zaproponowanie, a w konsekwencji przyjęcie opłaty rocznej w zmienionej wysokości. Te dwa elementy stanowią zatem istotę dokonywanego wypowiedzenia i to od ich zaistnienia zależy to czy opłata ulegnie zmianie czy też nie. W ocenie apelującej Gminy, skierowane do powódki wypowiedzenia były zgodne z wymogami stawianymi

przez art.78 ust.1 ugn, nawet w sytuacji, gdy było kilka wypowiedzeń składających się w jedną całość. Skoro zatem w momencie otrzymania wszystkich wypowiedzeń użytkownik wieczysty mógł poprzez dodanie do siebie udziałów w nieruchomości zawartych w poszczególnych wypowiedzeniach, powziąć informację, że dotyczą one jednej całej nieruchomości, nie ma podstaw do twierdzenia, iż są one bezskuteczne, a w konsekwencji przyjęcie, iż złożone powódce oświadczenie woli nie wywołało zamierzonych nim skutków prawnych. Zdaniem apelującej z uwagi na spełnienie ustawowych przesłanek przez złożone oświadczenie woli doszło do skutecznego jego złożenia powódce, co z kolei spowodowało prawidłowe wszczęcie procedury aktualizacji wysokości opłaty rocznej. Powódka zapoznała się z treścią operatu szacunkowego, a także złożyła w sposób skuteczny wniosek do SKO przyjęć zatem należy, iż oświadczenie zostało jej złożone w sposób skuteczny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej wyrażonej w art. 233 §1 kpc. Zastrzeżeń Sądu nie budzi prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego. Sąd dokonał prawidłowej oceny prawnej, ustalając iż złożone przez pozwaną wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie było skuteczne.

Apelacja pozwanej sprowadza się do polemiki z wykładnią art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dokonaną przez Sąd Rejonowy, przy czym polemika ta nie znajduje żadnego oparcia w stanowisku doktryny oraz judykatury (o czym szerzej będzie w dalszej części uzasadnienia).

W pierwszej kolejności należy jednak wskazać, iż całkowicie bezzasadny okazał się zarzut błędnej oceny materiału dowodowego (art. 233 § 1 kpc), która - w ocenie apelującej - miałyby polegać na ustaleniu przez Sąd, że przy ocenie wartości nieruchomości w operacie szacunkowym nie wzięto pod uwagę całej nieruchomości, a wyłącznie jej udział.

Należy bowiem zdecydowanie podkreślić, iż Sąd I instancji nie dokonał takiego ustalenia. W sprawie nie było zresztą sporu co do tego, że powołany rzeczoznawca majątkowy określił wartość całego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste tj. działki numer (...) o powierzchni 2118,00 m² i że stanowiła ona kwotę 822 780 złotych.

Prawidłowe jest natomiast ustalenie, że wypowiedzenie przez Prezydenta Miasta S. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka (...) (Kw nr (...)) zawarte w piśmie z dnia 20 listopada 2012 roku odnosiło się nie do całości prawa, ale do udziału. W przywołanym wyżej piśmie (vide k. 3 akt organu) zaproponowano z dniem 1 stycznia 2013 roku wysokość opłaty rocznej w kwocie 2.024,04 złotych, podając iż stanowi ona iloczyn obowiązującej trzyprocentowej stawki opłaty rocznej, wartości gruntu zgodnie z wyceną rzeczoznawcy (822.780,00 zł) oraz udziału użytkownika wieczystego w gruncie (...). Wskazuje ono zatem, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje część udziału, zaś z przywołanej treści księgi wieczystej wynika, że powódce przysługuje wieczyste użytkowanie nieruchomości oznaczonej nr 30/3 w udziale do 1/1.

Sąd Rejonowy dokonując oceny skuteczności tak złożonego wypowiedzenia powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku, III CZP 24/13. Przedmiotowe orzeczenie nie może mieć bezpośredniego zastosowania w sprawie niniejszej, albowiem zostało wydane na gruncie sprawy, której stan faktyczny odbiegał od przedmiotowej. W sprawie przywołanej przez sąd I Instancji chodziło o sytuację, w której wypowiedzenie zostało dokonane wyłącznie wobec jednej, geodezyjnie wyodrębnionej części nieruchomości gruntowej na podstawie operatu sporządzonego wyłącznie wobec tej części gruntu. Błąd właściciela gruntu polegał na ustalaniu podstaw do wypowiedzenia opłaty na podstawie fragmentarycznej wyceny nieruchomości, co było sprzeczne z art. 77 ust. 1. Zaś w przedmiotowej sprawie nieruchomość ma jednolitą strukturę, jako że składa się z jednej działki geodezyjnej, która była objęta jednym operatem szacunkowym, a wypowiedzenie oparte było na ustaleniach dotyczących wartości całej nieruchomości.

Niezależnie od zachodzących różnic, wobec których przywołana uchwała nie mogła znaleźć prostego przełożenia na grunt niniejszej sprawy, zawarto w niej istotne z punktu widzenia tej sprawy rozważania natury ogólnej dotyczące opłaty aktualizacyjnej. Sąd Najwyższy stwierdził mianowicie, że choć w obrębie jednego prawa wieczystego użytkownika może dojść do sytuacji, w której nastąpi zróżnicowanie wysokości opłat w stosunku do części prawa lub części nieruchomości, to należy pamiętać, że prawo to stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość. W związku z tym odstępstwa prowadzące do zróżnicowania wysokości opłaty nie powinno mieć charakteru trwałego i należy dążyć do ich usunięcia.

W niniejszej sprawie doszło zaś do sytuacji, w której strona pozwana dokonała aktualizacji opłat za nieruchomość będącą w użytkowaniu wieczystym powoda, poprzez złożenie kilku częściowych oświadczeń woli, wskazując każdorazowo, że przedmiotem wypowiedzenia jest opłata dotycząca określonego udziału ułamkowego w prawie użytkownika wieczystego. Tymczasem, bezspornym było to, że w chwili tego wypowiedzenia prawo użytkownika wieczystego jednolicie i w całości przysługiwało powodowej spółce, w związku z tym opłata powinna zostać zaktualizowana jednym wypowiedzeniem zawierającym określenie nowej opłaty w oparciu o wartość całego prawa.

W orzecznictwie oraz poglądach doktryny, zaprezentowanych na gruncie regulacji art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami - powszechnie przyjmuje się, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej ma charakter wysoce sformalizowany a ustawa nakłada na właściwy organ liczne obowiązki co do sposobu formułowania tego oświadczenia, których niezachowanie powoduje bezskuteczność działań zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2013 roku, sygn. akt II CSK 90/13 wskazał, że narzucenie w art. 78 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek.

Wypowiedzenie z dnia 20 listopada 2012 roku (znak (...). (...).1710.201) zawierało aktualne dane ewidencyjne nieruchomości gruntowej, propozycję przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, wskazane sposobu jej obliczenia, pouczenie o sposobie odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz informację o dokonanym szacowaniu nieruchomości oraz miejscu zapoznania się z operatem szacunkowym. Tym niemniej w sposób błędny określono w nim udział wieczystego użytkownika ((...)), co skutkowało nieprawidłowym wyliczeniem wysokości opłaty, która stanowiła iloczyn obowiązującej trzyprocentowej stawki opłaty rocznej, wartości gruntu zgodnie z wyceną rzeczoznawcy (822.780,00 zł) oraz udziału użytkownika wieczystego w gruncie ((...)). Skoro opłata została ustalona od błędnie określonego udziału w prawie to bezskuteczność tak złożonego wypowiedzenia jest w świetle powyższej regulacji niewątpliwa.

Sąd Okręgowy nie podziela zaprezentowanego w apelacji stanowiska skarżącej by błędy dotyczące treści złożonego przez nią wypowiedzenia dotyczyły tylko kwestii drugorzędnych a przez to nie powodowały bezskuteczności działań organu zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej. W tym względzie wartym jest przytoczenia stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 22 listopada 2013 roku, III CSK 90/13 w sposób wyraźny oraz stanowczy wskazał, że art. 78 ust. 1 nie uzasadnia odmiennego, mniej rygorystycznego traktowania obowiązku zawarcia w wypowiedzeniu tzw. danych informacyjnych. Sąd Odwoławczy powyższy pogląd podziela w całości, podając przy tym, że nieprawidłowości znajdujące się w treści wypowiedzenia pozwanej dotyczyły elementu zasadniczego. W sposób wadliwy wskazano sposób wyliczenia opłaty oraz jej wysokość.

Prawidłowo złożone w realiach sprawy wypowiedzenie winno polegać na ustaleniu jednej opłaty od tego samego prawa wyliczonej od całej wartości nieruchomości a nie sześciu, jak to miało miejsce. Nie ma racji apelująca, że przesłanie i doręczenie kilku odrębnych oświadczeń, które łącznie odnosiły się do sumy udziałów w prawie wywołało tożsamy skutek prawny i uzasadniało uznanie każdego z nich za skuteczne. Apelująca nie dostrzega, iż każde z tych wypowiedzeń było odrębnym oświadczeniem woli, które mogło wywołać skutek prawny w postaci

zmiany wysokości opłaty. Każde z nich podlegało odrębnemu doręczeniu, co z kolei rzutowało na odrębne określenie terminów do złożenia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Powyższe argumenty przemawiają za tym, że przedmiotowe wypowiedzenia mają charakter odrębny, a co za tym idzie nie mogą być traktowane jako jedno oświadczenie stanowiące sumę częściowych. Formalny charakter tych oświadczeń i ich skuteczność warunkowana odpowiednim doręczeniem i brakiem ich zaskarżenia w określony terminie, zmusza bowiem do oceny każdego z nich w sposób odrębny. Zaakcentować w tym miejscu należy, iż przyjęcie zapatrywania skarżącej i dopuszczenie do zrealizowanego przez nią trybu aktualizacji opłaty, prowadziłyby do wniosku, że funkcjonuje w stosunku do przedmiotowej nieruchomości kilka opłat częściowych, które odnoszą się do nieistniejących w sensie prawnym udziałów w nieruchomości. Nadto, po wszczęciu procedury odwoławczej, niektóre z wypowiedzeń mogłyby uprawomocnić się co do swoich skutków, inne zaś podlegałyby modyfikacji wskutek określonych orzeczeń SKO lub sądu powszechnego. To zaś mogłoby prowadzić, do trudnej do zaakceptowania sytuacji, w której ten sam podmiot, będący wyłącznym wieczystym użytkownikiem gruntu, płaciłby kilka różnych opłat, których wysokość ustalona byłaby w różny sposób w szczególności w odniesieniu do inaczej oszacowanej wartości nieruchomości. Taka sytuacja jest zaś dopuszczalna tylko, o ile prawo wieczystego użytkowania polega podziałowi na części idealne, pomiędzy kilku współużytkowników wieczystych, wówczas bowiem powstaje kilka stosunków prawnych, a każdego współużytkownika z udziału łączy z właścicielem nieruchomości odrębny stosunek oparty na prawie wieczystego użytkowania. Skoro w okolicznościach niniejszej sprawy prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr 30/3 przysługiwało jednej osobie to mogła być ona zobowiązana do uiszczenia tylko jednej opłaty, co warunkowało dokonanie tylko jednego wypowiedzenia.

Reasumując, z uwagi na formalnoprawną nieprawidłowość treści dokonanego wypowiedzenia jak i praktyczne konsekwencje tej nieprawidłowości należało uznać, że wypowiedzenie dokonane w sposób wynikający z treści oświadczenia złożonego w dniu 20 listopada 2012 roku (znak. (...). (...).1710.2012) było bezskuteczne. Powyższe zwalniało Sąd z obowiązku ich kontroli w ramach art. 80 u.g.n.

Z podanych powyżej przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. Orzeczenie o kosztach zostało wydane z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym, które wyniosły łącznie 90 zł zgodnie z § 6 pkt 2 w zw. z §13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 tj.)

SSO Marzenna Ernest SSO Małgorzata Grzesik SSO Violetta Osińska