

Sygn. akt II Ca 1011/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bury
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SR del. Bartłomiej Romanowski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 roku w S.

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

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w S. z dnia 24 marca 2015 roku, sygn. akt I C 1689/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Sławomir Krajewski SSO Robert Bury SSR del. Bartłomiej Romanowski

Sygn. akt II Ca 1011/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 marca 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 1689/13 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie ustalił, 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 (...). (...). (...).2012r jest nieuzasadniona (pkt I.), ustalił, 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 (...). (...). (...).2012r jest nieuzasadniona (pkt II), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt III) i zasądził od pozwanej Gminy M. S. w S. na rzecz powódki (...) Spółki z o.o. w S. kwotę 314 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt IV.).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i wywodach prawnych:

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 (...), położona w S. w obrębie ewidencji gruntów - (...) przy ul. (...) oraz nieruchomość gruntowa, oznaczona numerem działki (...), o powierzchni (...), położona w S. w obrębie ewidencji gruntów - (...) przy ul. (...). Obie nieruchomości stanowią 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 (...). Dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...), Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W związku z tym, że nieruchomości położone są na terenie układu urbanistycznego tzw. S. wpisanego do rejestru zabytków, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (...) te zlokalizowane są równocześnie w granicy zabytku archeologicznego, jakim jest stanowisko archeologiczne - podgrodzie z wczesnego średniowiecza i średniowiecza.

Działki o nr (...) nie posiadają indywidualnego wpisu do rejestru zabytków. Działki te na podstawie umowy z dnia 31 marca 1993 roku zostały oddane 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..

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 9 lipca 2013 r. zasądził od Galerii (...) sp. z o.o. w S. na rzecz Gminy M. S. kwotę 46.057,68 zł. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 9 lipca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem brakującej części opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód prowadzi księgę wieczystą (...). W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że nieruchomość obejmująca działkę gruntu 30/7 nie posiada indywidualnego wpisu do rejestru zabytków, nie jest zatem zabytkiem w rozumieniu art. 73 ust. 4 u.g.n. i nie korzysta z prawa do 50 % obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Prezydent Miasta S. dnia 20 listopada 2012 r. dokonał aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w udziale:

- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...).1710.2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/3 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/4 ((...). (...). (...).2012),

- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/4 ((...). (...). (...).2012),
- (...) części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 30/4 ((...). (...). (...).2012).

Przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S. toczyły się dwa postępowania o sygnaturach: SKO.N.M. (...), którego przedmiotem była aktualizacja opłaty rocznej za działkę nr (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 20 listopada 2012 roku (znak: (...). (...). (...).2012) oraz SKO. N.M. (...), którego przedmiotem była aktualizacja opłaty rocznej za działkę nr (...), dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 20 listopada 2012 roku (znak: (...). (...). (...).2012). W obu sprawach SKO wydało w dniu 21 października 2013 r. orzeczenia, w których stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działki (...) jest nieuzasadniona. W uzasadnieniach orzeczeń SKO wskazano, że wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 20 listopada 2012 r. (znak: (...). (...). (...).2012 i (...). (...). (...).2012) skierowane do Galerii (...) Sp. z o.o. 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 zawiera niewłaściwe 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 30/4 i nadal jest w udziale do 1/1 części. Natomiast aktualizacja została dokonana odnośnie (...) części nieruchomości 30/3 i (...) części nieruchomości 30/4.

Orzeczenia z dnia 21 października 2013 r. doręczone zostały pozwanemu dnia 23 października 2013 r.

Gmina M. S. wniosła sprzeciw od powyższych orzeczeń dnia 31 października 2013 r.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy ocenił powództwo jako uzasadnione w części.

W pierwszej kolejności, sąd I instancji podkreślił, iż zgodnie z art. 78 i art. 79 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 t.j. ze zm.) użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do kolegium na piśmie w dwóch egzemplarzach. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku. Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia (art. 80 ww. ustawy). Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zaś orzeczenie SKO traci moc (art. 80). Dodatkowo z treści art. 80 ust. 2 tej ustawy wynika, iż kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Zgodnie natomiast z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalana kwotowo opłata za użytkowanie wieczyste jest wypadkową dwóch składników, to jest wartości nieruchomości oraz wskaźnika procentowego.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż do zmiany wysokości opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości stosuje się tryb przewidziany w przepisach art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy stwierdził, iż w przedmiotowej sprawie tryb ten został wyczerpany, a nadto sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego został złożony z zachowaniem przewidzianego w tych regulacjach terminu 14 dni od daty doręczenia orzeczenia SKO. Zatem w pełni zasadne było merytoryczne rozpoznanie sprawy. Sąd R. rozpoznał zatem wniosek jako pozew o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy podniósł, iż pierwsze ze zgłoszonych żądań było sformułowane w sposób alternatywny. W związku z tym, że żądanie ustalenia, iż aktualizacja przedmiotowych opłat za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, było w pełni zasadne i zostało uwzględnione, bezcelowe było zdaniem Sądu I instancji odnoszenie się do żądania ustalenia, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi ściśle określone kwoty wskazane przez powoda. Sąd Rejonowy wskazał, iż orzeka o żądaniu ewentualnym wówczas, gdy oddali powództwo o

świadczenie zgłoszone na pierwszym miejscu (art. 321 k.p.c.). Jeżeli aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, obowiązuje opłata w poprzedniej wysokości.

Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności zweryfikował sposób dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej. Wskazał, iż powód stał na stanowisku, że wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste były wadliwe ponieważ dotyczyły udziałów w nieruchomości przysługującej użytkownikowi wieczystemu. Powód potwierdził, że Gmina ostatecznie dokonała wypowiedzenia wysokości opłaty w odniesieniu do wszystkich jego udziałów w wieczystym użytkowaniu nieruchomości z tym, że poprzez odrębne wypowiedzenia. Rozpoznający sprawę Sąd Rejonowy miał przy tym na uwadze to, że zbliżona do zaistniałej w niniejszym postępowaniu kwestia była już przedmiotem rozpoznania Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 24/13. Wówczas Sąd Najwyższy udzielał odpowiedzi na pytanie: Czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonywana na podstawie art 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami może dotyczyć jednej lub kilku działek ewidencyjnych, stanowiących jedynie część nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Sąd Rejonowy uznał, iż zaprezentowane w ww. orzeczeniu stanowisko znajduje zastosowanie również w niniejszej sprawie. Podkreślił że, prawo użytkowania wieczystego ma charakter pośredni między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Wskazał, że do oddania gruntu Skarbu Państwa lub należącego do jednostek samorządu terytorialnego (bądź ich związków) w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, z tym że wymaga to konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej. Wpis taki może nastąpić w księdze wieczystej prowadzonej dotychczas dla tej nieruchomości, w księdze nowo utworzonej (gdyby dotąd nie była prowadzona, bądź po odłączeniu z dotychczasowej) lub księdze prowadzonej dla innej nieruchomości (gdyby dotychczas nie była prowadzona, bądź po odłączeniu z dotychczasowej i przyłączeniu do tejże), gdyż nie zakłada się samodzielnej księgi dla prawa użytkowania wieczystego. Sąd I instancji zaznaczył, iż obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem 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 a t. 24 ust.1 zd.1 u.k.w.h. Wskazał również, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada Jedna księga - jedna nieruchomość". Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego uzasadnia, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową. Sąd Rejonowy wskazał również, że słownik ustawowy, zawarty w art. 4 u.g.n., różnicuje pojęcia nieruchomości gruntowej i działki gruntu, przy czym ta ostatnia oznacza niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Sąd Rejonowy powołał się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2010 r., III CZP 3/11, niepubl, który uznał, że z zasady „jedna księga - jedna nieruchomość” nie wynika obligatoryjna jednakowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. 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. Co do tej ostatniej kwestii Sąd Rejonowy uwzględnił, że 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. Sąd I instancji stwierdził jednak że 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. W ocenie Sądu I instancji konsekwencją wskazanego połączenia i utworzenia

jednej nieruchomości zawsze będzie jednak następcze ustalenie udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Wobec powyższego powołał się na wykładnię Sądu Najwyższego, który podkreślił, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej co do zasady stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość, ma charakter celowy, który wyznacza treść umowy. Wskazane 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.

W kolejnej części uzasadnienia Sąd Rejonowy wskazał, 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 uleganie zmianie. Zgodnie natomiast z art. 77 ust. 3 ww. ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd I instancji uznał, iż wykładnia językowa art. 77 u.g.n. oraz 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, w konsekwencji połączenia z dotychczas istniejącym prawem. Konsekwentnie Sąd Rejonowy przyjął, że przewidziany w art. 77 ust. 1 u.g.n. okres karencji, gwarantujący stabilność opłaty w oznaczonym przedziale czasowym (do dnia 8 października 2011 r. wynoszącego jeden rok, następnie trzy lata), nie pozostaje z nim w sprzeczności, gdyż nieruchomość gruntowa dotychczas samodzielna lub stanowiąca część innej na skutek połączenia traci uprzedni status prawny i poddana jest reżimowi dotychczasowej nieruchomości wieczystoksięgowej obciążonej prawem użytkowania wieczystego.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, 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). Sąd I instancji stwierdził też, 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 aktualizacje wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane orzeczeniami z dnia 21 października 2013 r. dotyczyły poszczególnych udziałów nieruchomości, a nie ich całości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy w pkt I. wyroku ustalił, 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 (...). (...). (...).2012 r. jest nieuzasadniona, a w punkcie II. ustalił, 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 (...). (...). (...).2012r. jest również nieuzasadniona.

W punkcie III. wyroku Sąd Rejonowy oddalił roszczenie powoda o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste obu przedmiotowych nieruchomości winna być pomniejszona o 50 % z tytułu bonifikaty przyznanej użytkownikowi wieczystemu aktem notarialnym REP A 3588/1993 (§ 6) sporządzonym przez notariusz Z. D. dnia 31 marca 1993 roku. Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny powoda w ustaleniu prawa do pomniejszenia opłaty za użytkowanie wieczyste o 50 - procentową bonifikatę był oczywisty i nie kwestionowany przez stronę przeciwną. Sąd Rejonowy uznał jednak, iż roszczenie to powinno podlegać oddaleniu ponieważ, jak ustalono, powodowi nie przysługuje prawo do obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste o 50 %.

W dalszej części Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z § 6 umowy z dnia 31 marca 1993 roku, na który powołuje się powód, 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. Sąd Rejonowy podzielił pogląd wyrażony w sprawie I C 453/13 toczącej się przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie daje Gminie M. S. jakiegokolwiek luzu decyzyjnego co do procentowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Ustawa ta ściśle określa wysokość opłaty (procent w stosunku do ceny) oraz zasady zmiany wysokości opłaty. Zdaniem Sądu Rejonowego nie ma ustawowej podstawy do przyznawania przez jedną stronę umowy drugiej stronie umowy ulgi w wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste według swego uznania, a przede wszystkim ulgi nie wynikającej z przepisów prawa.

W dalszej części Sąd I instancji podkreślił, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest ustawowych przesłanek przyznania powodowi 50 - procentowej ulgi w opłacie z użytkowanie wieczyste. Zaznaczył, że zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalone, art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Zgodnie zaś z art. 9 ust 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Sąd Rejonowy podniósł również, że przepis art. 3 pkt 2 ww. ustawy stanowi, że zabytek nieruchomy to nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości, o których mowa w pkt 1. Przepis ten w ocenie Sądu I instancji nie pozwala na uznanie za zabytek w rozumieniu art. 73 ust. 4 u.g.n. „terenu”. Sąd Rejonowy również w tym przedmiocie zgodził się z wyrażonym przez Sąd Rejonowy Szczecin -Centrum w Szczecinie poglądem w sprawie I C 453/13, że „gdyby przyjąć, że teren jest zabytkiem, wszystkie nieruchomości na tym terenie, również te obecnie budowane także byłyby zabytkami, co jest rozwiązaniem nieracjonalnym; także sens traciłaby decyzja o wpisie konkretnej nieruchomości do rejestru zabytków - co wynika z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r.” Sąd R. wskazał, iż przedmiotowe nieruchomości nie posiadają indywidualnego wpisu do rejestru zabytków, na co wskazuje (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 23 marca 2009 r., nie są one zatem zabytkiem w rozumieniu art. 73 ust. 4 u.g.n. i nie korzystają z prawa do 50 % obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Decyzja obszarowa z dnia 28 listopada 1952 r. nie jest natomiast podstawą wpisu do rejestru zabytków. Decyzją tą Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uznało 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. Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiotowe działki znajdują się na tym terenie. Jednocześnie uznał, iż to, że zespół urbanistyczny starego miasta jest wpisany do rejestru zabytków, nie oznacza, że każda nieruchomość położona na tym terenie też jest zabytkiem pomimo braku indywidualnej decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Fakt podlegania nieruchomości ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jest bez znaczenia i nie zastępuje wpisu do rejestru zabytków.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, iż w przedmiotowej kwestii wprost wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 2005 roku (II CK 729/04) wskazując, iż „to, że nieruchomość wchodzi w skład zespołu budowlanego, który jako całość jest traktowany jako zabytek w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury, nie jest tożsame z uznaniem za zabytek każdej nieruchomości wchodzącej w skład takiego zespołu. Przeciwnie takiemu wnioskowi przemawia także to, że oprócz wpisania do rejestru zabytków całego zespołu budowlanego, można także wpisywać do tego rejestru poszczególne budynki wchodzące w skład takiego zespołu. Dopiero wpis konkretnego budynku do rejestru zabytków powoduje, że wraz z gruntem na którym się on znajduje, dokonuje się ujawnienia tego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą tworzą ów budynek i grunt (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie dóbr kultury)”. W dalszej części sentencji orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że „zarówno wykładnia językowa, jak i celowościowa, przemawia za wiązaniem możliwości obniżania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przewidzianej w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z wpisem do rejestru zabytków konkretnej nieruchomości, który to wpis jest ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości”. analogicznie

wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 grudnia 2002 r. (I CKN 1268/00). W sentencji wskazanego wyroku Sąd Najwyższy podniósł, że „do oddania przez jednostkę samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej, nie wpisanej do rejestru zabytków, położonej na obszarze wpisanego do rejestru zabytków zespołu budowlanego o wartości historycznej lub w obrębie strefy objętej ochroną konserwatorską ze względu na założenia urbanistyczne, oraz do sprzedaży usytuowanego na niej budynku, nie mają zastosowania art. 68 ust. 3 i art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), dotyczące obowiązkowego obniżenia ceny i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego”.

Sąd Rejonowy oddalając powództwo wziął również pod uwagę, to, że działki nr (...) zostały oddane w użytkowanie wieczyste w 1993 roku. Wówczas obowiązywała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., Nr 30 poz. 127 j.t.). Ustawa ta, podobnie jak obecnie obowiązująca ustawa o gospodarce nieruchomościami regulowała kwestie udzielenia bonifikaty z tytułu wpisu do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 40 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy obniżeniu podlegały opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów zawartych w granicach wskazanych w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków - o 50%. Ponadto ustawa ta, również, nie przewidywała kompetencji strony umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie do ustalenia wysokości bonifikaty w opłacie za użytkowanie wieczyste. Sąd I instancji wskazał również, że orzecznictwo wydane na gruncie wówczas obowiązującej ustawy także stało na stanowisku konieczności indywidualnej, odrębnej decyzji o wpisie do rejestru zabytków warunkującej uzyskanie bonifikaty. Przykładowo Sąd Rejonowy wskazał orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 1998 roku (I SA (...)), w sentencji którego wskazano, że „samo położenie budynków w zespole staromiejskim, wpisanym do rejestru zabytków, nie spełnia przesłanek wymaganych przepisem art. 40 ust. 4 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości do obniżenia ceny ich nabycia; w konsekwencji, o ile w drodze odrębnych decyzji poszczególne budynki nie zostały, w stosownym czasie, wpisane do rejestru zabytków, to ich nabywca nie korzysta z 50% obniżki ceny”.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy uznał, że § 6 umowy z dnia 31 marca 1993 r., jako sprzeczny z ustawą jest nieważny. Wskazał, iż zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana § 3.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie w części tj. co do pkt I, II i IV. Zaskarżonemu wyrokowi Sądu I instancji apelująca zarzuciła:

a) istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, poprzez, przez błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą w szczególności na przyjęciu, że wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste dokonane przez Prezydenta Miasta S. są nieskuteczne, bowiem odnoszą się do poszczególnych udziałów w nieruchomości, zamiast do całości gruntu, a także, że 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.

b) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez: błędną 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 wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej są bezskuteczne, a także poprzez uznanie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jako oświadczenie woli złożone przez pozwaną nie wywołało zamierzonych nim skutków.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o 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 (...). (...) (...)2012 jest uzasadniona co do kwoty 705,84 zł, 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 (...). (...) (...)2012 nieuzasadniona co do kwoty 2.973,80 zł i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca pozwana wskazała, iż Sąd I instancji wydając zaskarżony wyrok, nieprawidłowo zinterpretował intencje pozwanej, dotyczące poszczególnych wypowiedzeń opłaty rocznej, dokonanych przez Prezydenta Miasta S.. Podniosła, iż 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. W konsekwencji, wartość działki (...) została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego D. Ż. na kwotę 822.780,00 zł, natomiast wartość działki nr (...) ustalono w operacie szacunkowym na kwotę 521.720 zł. Opierając się natomiast na tych kwotach, organ wyliczył wartość opłaty za poszczególne udziały, lecz w efekcie, w tym samym dniu wypowiedział wysokość opłat za wszystkie udziały, które składały się na jedną nieruchomość.

W świetle powyższego zdaniem apelującej Sąd Rejonowy błędnie uznał, że przedmiotem wyceny nie była cała nieruchomość gruntowa, tylko jej poszczególne udziały, bowiem poprzez wszystkie zawiadomienia o wypowiedzeniach, wycena objęła całą nieruchomość, czy odpowiednio działkę nr (...), zaś zmiana wysokości opłaty dotyczyła wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

W ocenie apelującej Sąd I instancji orzekając w niniejszej sprawie, opierając swoje orzeczenie na regulacji zawartej w art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieprawidłowo przyjął, że wypowiedzenia niedokonane zostały wobec całej nieruchomości. Apelująca wskazała, że niezachowanie warunków formalnych prowadziłoby do bezskuteczności czynności prawnej w postaci aktualizacji opłaty rocznej, w konsekwencji zaś użytkownika wieczystego obowiązywać będzie wysokość opłaty rocznej sprzed podjętej próby aktualizacji. Podniosła, iż w niniejszej sprawie jej zdaniem warunki formalne wypowiedzenia zostały jednak zachowane w sposób prawidłowy.

Nadto apelująca podniosła, 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. Dokonując działania matematycznego, polegającego na wyliczeniu iloczynu wartości nieruchomości oraz udziału w prawie otrzymuje się wysokość opłaty. Tym samym do prawidłowego ustalenia wysokości tejże opłaty zdaniem pozwanej niezbędne jest wcześniejsze ustalenie wartości nieruchomości. Bez bowiem jej zmiany (przy założeniu niezmienności stawki procentowej opłaty rocznej), a więc bez zaistnienia stosowanego czynnika ekonomicznego, nie znajdą przesłanki do przeprowadzenia aktualizacji wysokości opłaty rocznej. W. nie ulega wątpliwości, iż wartość nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego powinna być znana oraz ustalona najpóźniej w momencie skierowania wypowiedzenia do użytkownika wieczystego, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Podkreśliła również, iż ustalenie wartości nieruchomości nie jest dokonywane w sposób dowolny przez właściciela nieruchomości. Wręcz przeciwnie, podstawę dla ustalenia wartości nieruchomości, a w konsekwencji określenia, czy wartość ta uległa zmianie czy też nie, co prowadzić może w przypadku zaistnienia przedmiotowej zmiany do zmiany wysokości opłaty rocznej, jest sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy. Na tej podstawie apelująca twierdziła, że dokonane przez nią wypowiedzenia spełniały wszystkie wymogi formalne stawiane przez art.78 ust.1 ugn. Wskazała, iż wypowiedzenia zostały dokonane w formie pisemnej, były wyraźnie wypowiedzeniami, wskazywały wyraźnie sposób wyliczenia nowej opłaty, jak również zawierały pouczenie o możliwości odwołania się od niego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zdaniem apelującej, 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. Apelująca podniosła również, iż nie można pomijać okoliczności, ustalonej przez Sąd I instancji, że w konsekwencji wszystkie wypowiedzenia dokonane tego samego dnia dotyczyły jednej, całej nieruchomości. Tym samym w ocenie apelującej Sąd I. uznając czynność prawną pozwaną za bezskuteczną w tym konkretnym przypadku, a więc w sytuacji kilku wypowiedzeń odnoszących się do jednej nieruchomości, naruszył treść art.78 ust.1 ugn.

W dalszej części pozwana wskazała, iż w przypadku wypowiedzenia opłaty rocznej należałoby wyróżnić w wypowiedzeniu elementy przedmiotowo istotne, od spełnienia których uzależniona jest skuteczność czynności prawnej, jak i elementy o charakterze informacyjnym, których niespełnienie lub nieprawidłowe spełnienie nie powoduje bezskuteczności czynności prawnej. Stąd, zdaniem apelującej ewentualna nieprawidłowość w dołączonej do wypowiedzeń informacji, polegająca na niewskazaniu w poszczególnych wypowiedzeniach całości udziału przysługującego powodce w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nie ma wpływu na ważność i skuteczność dokonanych wypowiedzeń. W ocenie apelującej należy również zaznaczyć, że takie niewskazanie nie powinno rodzić konsekwencji w postaci bezskuteczności czynności prawnej w sytuacji, gdy wszystkie pozostałe wymogi ustawowe zostały przez właściciela nieruchomości zachowane. Nadto na skutek dokonania kilku wypowiedzeń w jednym czasie (z rozdzieleniem na poszczególne udziały), dotychczasowa opłata została faktycznie wypowiedziana w całości.

Zdaniem apelującej z uwagi na spełnienie ustawowych przesłanek przez złożone oświadczenie woli doszło do skutecznego jego złożenia powodce, co z kolei spowodowało prawidłowe wszczęcie procedury aktualizacji wysokości opłaty rocznej.

Następnie apelująca odniosła, iż Sąd Rejonowy w argumentacji za swoim stanowiskiem co do wykładni ww. przepisu odwołał się uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., sygn. III CZP 24/13, całkowicie pomijając zgoła odmienne okoliczności faktyczne, które legły u podstaw zapadłego orzeczenia. W stanie faktycznym przywołanej sprawy właściciel nieruchomości dokonał aktualizacji opłaty rocznej tylko jednej z działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, w skład której wchodziło szereg innych działek. Przedmiotem rozważań sądu pytającego i Sądu Najwyższego było zatem udzielenie jednoznacznej odpowiedzi na pytanie czy wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyodrębnione geodezyjnie części nieruchomości. Skierowane pytanie prawne miało treść: czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonywana na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) może dotyczyć jednej lub kilku działek ewidencyjnych, stanowiących jedynie część nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste? W tym stanie rzeczy zdaniem apelującej odwołanie się do samej uchwały z pominięciem treści pytania i okoliczności faktycznych zaistniałych w rozpoznawanej sprawie nie uzasadnia w sposób należyty przyjętego stanowiska Sądu I instancji.

W dalszej części uzasadnienia apelująca podkreśliła, iż umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ma charakter umowy cywilnoprawnej, co zostało potwierdzone w doktrynie jak również w orzecznictwie. Charakter taki mają również opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Apelująca ponownie wskazała, iż wypowiedzenie obowiązującej wysokości opłaty rocznej oraz oferta nowej jej wysokości jest czynnością prawną o charakterze cywilnoprawnym. Tym samym analizując treść wypowiedzenia należy zdaniem apelującej przede wszystkim skupić się na tym, jaki jest jego cel. Celem zaś przedmiotowego oświadczenia, jak sama nazwa wskazuje, jest 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. Dlatego pozwana stała na stanowisku, że to przez nie ujawnia się w wypowiedzeniu wola właściciela nieruchomości zmiany wysokości opłaty rocznej, nie zaś poprzez inne części składowe wypowiedzenia. Elementem wypowiedzenia, który można sprawdzić poza treścią wypowiedzenia jest z pewnością wartość nieruchomości gruntowej, albowiem, jak to zostało już stwierdzone, wartość ta ustalana jest w operacie szacunkowym, a w samym dokumencie wypowiedzenia pełni ona jedynie funkcję informacyjną. Powyższa możliwość sprawdzenia wartości nieruchomości poza treścią samego wypowiedzenia przemawia również za tym, iż użytkowanie wieczyste nie jest

zdaniem apelującej stosunkiem o charakterze abstrakcyjnym (jak np. weksel), a tym samym istotna jest wola podmiotu dokonującego czynności prawnej nie zaś spełnienie wszelkich wymogów formalnych. Jako jednostronna czynność prawna wypowiedzenie wraz z ofertą jest złożone użytkownikowi wieczystemu z chwilą, gdy do niego doszło w taki sposób, by mógł się zapoznać z jego treścią. W przedmiotowej sprawie zdaniem apelującej zgodnie z tym co zostało stwierdzone powyżej, 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. Dodatkowo z uwagi na przedstawiony powyżej fakt, iż powódka zapoznała się z treścią operatu szacunkowego, a także złożyła w sposób skuteczny wniosek do SKO przyjąć należał zdaniem apelującej, iż oświadczenie zostało jej złożone w sposób skuteczny, a także mogła się ona zapoznać z jego treścią.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna

Sąd I instancji dokonał trafnej i wyważonej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i na tej podstawie prawidłowo ustalił stan faktyczny. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawarto szczegółowe wyjaśnienia dotyczące wydanego rozstrzygnięcia, które sformułowane zostały w sposób wyczerpujący i logiczny. Dlatego Sąd odwoławczy podzielił w całej rozciągłości ustalenia Sądu pierwszej instancji przyjmując je w całości za podstawę orzeczenia wydanego w postępowaniu apelacyjnym.

Wszystkie zarzuty zgłoszone przez pozwaną sąd uznał natomiast za bezzasadne, co stanowiło podstawę do oddalenia apelacji w całości. Bazując na prawidłowych ustaleniach faktycznych Sąd I instancji dokonał bowiem również trafnej oceny skuteczności dokonanych przez powódkę wypowiedzeń.

Podkreślenia wymagało, że w związku z zakresem zaskarżenia wyroku, przedmiotem rozpoznania w postępowaniu apelacyjnym było wyłącznie żądanie ustalenia zasadności dokonanego wypowiedzenia w kontekście jego formalnej poprawności. Natomiast kwestia prawa do bonifikaty z tytułu wpisu do rejestru zabytków, jako nieobjęta zakresem apelacji, została już prawomocnie rozstrzygnięta.

Zdaniem Sądu okręgowego apelujący bezzasadnie zarzucił sądowi I instancji błędną ocenę materiału dowodowego, która miałaby polegać na ustaleniu, że podstawą wypowiedzenia opłaty nie była wycena całej nieruchomości. Z ustaleń zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, aby Sąd rejonowy przyjął, iż wartość nieruchomości została oszacowana odrębnie dla każdego udziału. Sąd I instancji posłużył się jedynie motywami zawartymi w orzeczeniu Sądu Najwyższego, które dotyczyło wypowiedzenia dokonanego w stosunku do jednej, geodezyjnie wyodrębnionej części nieruchomości gruntowej, na podstawie operatu sporządzonego wyłącznie wobec tej działki (uchwała z dnia 15 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 24/13). Sąd rejonowy dostrzegł jednak analogię między okolicznościami sprawy będącej przedmiotem rozstrzygnięcia przed Sądem Najwyższym, a sprawą niniejszą i wskazując na te podobieństwa uznał, że istnieją podstawy do formułowania na ich bazie podobnych wniosków prawnych.

Zdaniem Sądu okręgowego analogia między obiema sprawami była w istocie dość ograniczona. W niniejszej sprawie nieruchomość ma bowiem jednolitą strukturę, jako że składa się z jednej działki geodezyjnej, która była objęta jednym operatem szacunkowym, a zatem wypowiedzenie oparte było na ustaleniach dotyczących wartości całej nieruchomości. Tymczasem w sprawie przywołanej przez Sąd I Instancji chodziło o sytuację, w której błąd właściciela gruntu polegał na ustalaniu przesłanek do wypowiedzenia opłaty na podstawie fragmentarycznej wyceny nieruchomości, co było sprzeczne z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(Dz.U.2015.1774 j.t.). Jednak rozważania Sądu Najwyższego przytoczone przez sąd I instancji były częściowo przydatne również w niniejszej sprawie. Sąd Najwyższy sformułował bowiem na bazie omawianego stanu faktycznego poglądy o charakterze bardziej ogólnym, wskazując min., 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 powinny mieć charakteru trwałego i należy dążyć do ich usunięcia.

W niniejszej sprawie doszło do zaś sytuacji, w której pozwana dokonała aktualizacji opłat za dwie nieruchomości poprzez złożenie wobec każdej z nich kilku częściowych oświadczeń woli, wskazując każdorazowo, że przedmiotem wypowiedzenia jest opłata dotycząca określonego udziału ułamkowego w prawie wieczystego użytkownika. Bezsporne było przy tym, że w chwili wypowiedzenia prawo to w całości i jednolicie przysługiwało powodowej spółce, w związku z tym opłata powinna zostać zaktualizowana jednym wypowiedzeniem zawierającym określenie nowej opłaty w oparciu o wartość całego prawa. Apelująca przyznawała się do błędu zarzucając jednak, iż Sąd I instancji nie uwzględnił celu i okoliczności związanych ze złożeniem oświadczenia woli, przez co dokonał jego niewłaściwej wykładni. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty te nie były zasadne. Po pierwsze bowiem należało zważyć, że aktualizacja opłaty rocznej ma charakter wysoce sformalizowany, a ustawa nakłada na właściwy organ liczne obowiązki co do sposobu sformułowania treści tego oświadczenia. W orzecznictwie wskazuje się w związku z tym, że „Narzucenie w art. 78 ust. 1 u.g.n. 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.” [wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt II CSK 90/13, opubl. LEX nr 1422113]. Ponieważ zaś apelująca podkreślała, że błędy w formułowaniu treści złożonego przez nią wypowiedzenia dotyczyły tylko elementów drugorzędnych o charakterze informacyjnym, należało zauważyć, że Sąd Najwyższy w cytowanym wyroku wskazał wyraźnie, że art. 78 ust. 1 u.g.n. nie uzasadnia odmiennego, mniej rygorystycznego traktowania obowiązku zawarcia w wypowiedzeniu tzw. danych informacyjnych.

Zresztą zdaniem Sądu Okręgowego nieprawidłowości znajdujące się w treści wypowiedzeń dostarczonych powódce dotyczyły elementów zasadniczych, jako że dokonano w nich niewłaściwego oznaczenia wysokości opłaty, a także niewłaściwie opisano sposób jej ustalenia. Nie było możliwości ustalenia kilku odrębnych opłat w stosunku do udziałów w prawie wieczystego użytkownika, skoro udziały takie nie istniały. Powstanie udziałów w prawie jest zawsze pochodną podziału tego praw między kilka podmiotów. Rażąco nieprawidłowe było więc złożenie kilku odrębnych oświadczeń woli w stosunku do tego samego, wyłącznego użytkownika wieczystego. W okolicznościach niniejszej sprawy powinno dojść do ustalenia i wskazania w treści wypowiedzenia jednej opłaty wyliczonej od całej wartości gruntu.

Niesłusznie zakładała przy tym strona pozwana, iż przesłanie i doręczenie powódce kilku odrębnych oświadczeń, które łącznie odnosiły się do sumy udziałów w prawie, wywołało skutek prawny odniesieniu do całej nieruchomości, co miało uzasadniać uznanie wszystkich wypowiedzeń za skuteczne. Należało bowiem baczyć, że każde z wypowiedzeń było odrębnym oświadczeniem woli, które z mocy ustawy mogło wywołać określony skutek prawny, a przy tym podlegało indywidualnemu doręczeniu, co skutkowało mogło innym biegiem terminów do złożenia odwołania. Nie można było więc interpretować tych wypowiedzeń w sposób łączny, jako jednego oświadczenia woli, złożonego z kilku częściowych oświadczeń. Formalny charakter wypowiedzeń opłaty rocznej i warunkowanie ich skuteczności odpowiednim doręczeniem oraz brakiem zaskarżenia w określonym terminie, zmusza bowiem do oceny ich poprawności w sposób odrębny. Zresztą wieczysty użytkownik chcąc zakwestionować te częściowe wypowiedzenia musiał zaskarżyć każde z nich oddzielnie. Następnie podlegały one oddzielnemu rozpoznaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Wobec tego wskutek problemów z doręczeniem lub innych formalnych zdarzeń mogłoby dojść do sytuacji, że po wszczęciu procedury odwoławczej, niektóre z wypowiedzeń uprawomocniłyby się, inne zaś podlegałyby modyfikacji wskutek określonych orzeczeń samorządowego kolegium odwoławczego lub sądu powszechnego. To zaś mogłoby

proceeding to a difficult situation, in which the same subject, being an exclusive real usufructuary of the land, would pay several partial payments, the amount of which would be determined in different ways, in particular on the basis of a higher estimated value of the real estate. Such differentiation is admissible only if the real usufructuary's right is divided into ideal parts, among several co-usufructuaries of real estate. At that time, however, several legal relationships arise, and each of the co-usufructuaries, together with the owner of the real estate, has a separate relationship based on the real usufructuary's right. Shortly after the circumstances of the present case, the right belonged to one subject, he could be obliged to pay only one payment, which conditioned the entire statement.

It should be noted that the acceptance of the method of updating the payment proposed by the plaintiff would lead to a request for several partial payments in relation to the real estate, which relate to non-existent legal shares in the real estate. In this situation, further complication of the situation related to the determination of payments could occur in the case of a possible future disposal of the real estate. At that time, however, in fact, it would lead to the separation of fractional shares in the real usufructuary's right and a problem would arise with the determination of the corresponding payments. Fractional shares indicated in the statements in question would not have any effect in reality on the separated shares.

Considering both the formal and the practical consequences of the acceptance of the method of updating the payment, it should be noted that the content of the statements made led to their ineffectiveness, which allowed for the determination of their unreasonableness within the control exercised in accordance with art. 80 of the Civil Code.

In view of the above, it should be stated that the appealed judgment was correct, and the appeal should be dismissed on the basis of art. 385 of the Code of Civil Procedure.

The decision on the costs of the appeal proceedings was issued taking into account the costs of the procedural representation incurred by the plaintiff in the appeal proceedings, which amounted to 180 zł, in relation to the stakes determined in § 6 pkt 1 i 2 in conjunction with § 13 ust. 1 pkt 1 of the Regulation of the Minister of Justice of 28 September 2002 on the costs of legal aid and the payment of the costs of legal aid provided by the State Treasury (Dz.U.2013.461 j.t.).

SSO Sławomir Krajewski SSO Robert Bury SSR del. Bartłomiej Romanowski