

## UZASADNIENIE

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej: (...)) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 16 grudnia 2011 roku wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-22 o powierzchni 559 m<sup>2</sup> oraz nieruchomości położonej w W. oraz uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-22 o powierzchni 4020 m<sup>2</sup> są nieuzasadnione w zaproponowanej wysokości. Ponadto zakwestionowano poprawność sporządzenia operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę wypowiedzenia. We wnioskach wskazano również, że wartości nieruchomości ustalone w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego przyjęte do ustalenia opłaty rocznej są niezasadne, ponieważ operaty szacunkowe zostały sporządzone nieprawidłowo. (wniosek z dnia 16 grudnia 2011 roku II C 2195/14 – k. 159-164, wniosek z dnia 16 grudnia 2011 roku II C 2197/14 – k. 199-204)

W dniu 12 listopada 2012 roku pozwany Miasto S. W. wniósł o oddalenie wniosków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. (odpowiedź na wniosek II C 2195/14 – k. 49-50, odpowiedź na wniosek II C 2197/14 – k. 95-96)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. (dalej: SKO) orzeczeniem z dnia 30 grudnia 2013 roku ustaliło, że od 01 stycznia 2012 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W., uregulowany w księdze wieczystej nr (...) działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-22 o powierzchni 559 m<sup>2</sup> wynosić będzie 13.082,22 zł. Ponadto orzeczeniem wydanym w dniu 30 grudnia 2013 roku ustaliło, że od 01 stycznia 2012 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-22 o powierzchni 559 m<sup>2</sup> wynosić będzie 79.570,27 zł. (orzeczenie SKO II C 2195/14 – k. 33-34, orzeczenie SKO II C 2197/14 – k. 79-80)

W dniu 25 marca 2014 roku (...) złożyła sprzeciwy od orzeczeń SKO wydanych w dniu 30 grudnia 2013 roku, wnosząc o ich uchylenie oraz o ustalenie opłat w innej niższej wysokości. (sprzeciw II C 2195/14 – k. 3-6, sprzeciw II C 2197/14 – k. 3-6)

Pismem z dnia 23 stycznia 2015 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powoda wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-22 o powierzchni 559 m<sup>2</sup> jest niedopuszczalna co do zasady, gdyż wypowiedzenie opłaty rocznej w istocie dotyczyło jedynie części nieruchomości wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą. W związku z powyższym wniósł o pozostawienie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości tj. 4.103,06 zł. (pismo z dnia 23 stycznia 2015 roku II C 2195/14 – 196-197)

Pismem z dnia 23 stycznia 2015 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powoda wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W., uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-22 o powierzchni 559 m<sup>2</sup> jest niedopuszczalna co do zasady, gdyż wypowiedzenie opłaty rocznej w istocie dotyczyło jedynie części nieruchomości wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą. W związku z powyższym wniósł o pozostawienie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości tj. 29.506,80 zł. (pismo z dnia 23 stycznia 2015 roku II C 2197/14 – k. 218-219)

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 marca 2015 roku (data stempla pocztowego) pozwany Miasto S. W. w W. wniósł o oddalenie powództwa, ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o numerze działki ewidencyjnej (...) w wysokości 13.082,22 zł począwszy od dnia 01 stycznia 2012 roku oraz zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska wskazano, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiło wobec zmiany wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do ustalenia nowej opłaty rocznej.

Natomiast operat szacunkowy sporządzony w sprawie został sporządzony rzetelnie zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. (odpowiedź na pozew II C 2195/14 – k. 214-215)

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2015 roku tut. Sąd połączył sprawę II C 2197/14 o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą II C 2195/14. (postanowienie z dnia 11 lutego 2015 roku II C 2197/14 – k. 224)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Działki ewidencyjne nr (...) z obrębów 2-03-22 stanowią część składową nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielem tej nieruchomości jest Miasto S. W., zaś użytkownikiem wieczystym (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.. Powyższą księgą wieczystą objęte są również inne działki ewidencyjne, tj. m.in. o nr: 5/5, 56, 12/7, 17/4, 6, 50, 13 których właścicielem jest pozwany, a użytkownikiem wieczystym powódka. (okoliczności bezsporne, odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 25-28)

Oświadczeniami nr (...) z dnia 04 listopada 2011 roku Miasto S. W. – Prezydenta Miasta Stołecznego W. wypowiedziało (...) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania działek objętych niniejszym postępowaniem i zaferowało przyjęcie począwszy od 01 stycznia 2012 roku opłaty w nowej wysokości z tytułu użytkowania wieczystego wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty rocznej. W uzasadnieniu wskazano, iż we wrześniu 2011 roku ustalono, że wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu nieruchomości o numerze działek ewidencyjnych (...) wynosi 2.725,24 zł, a w konsekwencji ustalono nowe opłaty stanowiące 1 % przedmiotowego gruntu i dla działki ewidencyjnej nr (...) wynoszą 15.234,09 zł a dla działki ewidencyjnej nr (...) 81.138,88 zł. (oświadczenie II C 2195/14 – k. 165, oświadczenie II C 2197/14 – k. 98)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniami z dnia 30 grudnia 2013 roku ustaliło, że od 1 stycznia 2012 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowych gruntów będzie wynosiło: dla działki ewidencyjnej nr (...) – 13.082,22 zł a dla działki ewidencyjnej nr (...) – 79.570,27 zł. (orzeczenie z dnia 30 grudnia 2013 II C 2195/14 – k. 33-34, orzeczenie z dnia 30 grudnia 2013 roku II C 2197/14 – k. 79-80).

W tej sytuacji Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła sprzeciwy od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego. (sprzeciw II C 2195/14 – k. 3-6, sprzeciw II C 2197/14 – k. 3-6)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o złożone do akt dokumenty, które uznał za wiarygodne, znajdujące potwierdzenie także w złożonych przez strony wyjaśnieniach jak i dołączonych aktach postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W..

Ponadto Sąd dopuścił dowód z dokumentu prywatnego w postaci opinii rzeczoznawcy sporządzonej przez W. K. na okoliczność przebiegu postępowania.

Jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowód z opinii biegłego sądowego, gdyż okazał się on nieprzydatny w zakresie orzekania i nie wniósł by do sprawy żadnych istotnych okoliczności.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., Nr 518 t.j.) użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek ten zastępuje pozew, o czym stanowi przepis art. 80 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy.

W ocenie Sądu kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była skuteczność wypowiedzenia aktualizującego wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zawartego w oświadczeń numer (...) z dnia 04 listopada 2011 roku w odniesieniu do działek ewidencyjnej nr (...) z obrębu 2-03-22, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadził księgę wieczystą nr (...), na gruncie regulacji dotyczących sposobu aktualizacji opłat rocznych, zawartych w rozdziale 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jako podstawowej dla czynienia ewentualnych ustaleń w zakresie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowiące podstawę prawną żądań powódki, określają warunki podwyższania opłaty rocznej uiszczanej z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości. I tak zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia tj. w chwili złożenia oświadczenia aktualizującego przez pozwanego – 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W art. 4 pkt. 1 i pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zdefiniował nieruchomość gruntową oraz działkę gruntu. I tak ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) (...) gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;

3) Działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej, co jasno wskazuje, że dystynkcja pomiędzy tymi pojęciami jest celowa.

Sąd Najwyższy wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta co oznacza, że podwyżka opłaty rocznej powinna dotyczyć całej nieruchomości, a nie tylko wybranej działki ewidencyjnej. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku, sygn. akt III CZP 24/13, LEX Nr 1316041)

Sąd Najwyższy we wskazanej uchwale zaznaczył, że wykładnia językowa art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, jako konsekwencji połączenia z dotychczas istniejącym prawem. Należy więc przyjąć, że przewidziany w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami okres karencji, gwarantujący stabilność opłaty w oznaczonym przedziale czasowym (do dnia 8 października 2011 r. wynoszącego rok, a 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. Poza tym pogląd, że przewidziana w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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) - ze wskazaniem, że przy ocenie czy doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości należy brać pod uwagę obszar całej nieruchomości objętej użytkowaniem, a nie jej wyodrębnione części składowe - wyraził także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku oddalającego skargę kasacyjną w sprawie o ustalenie obniżenia procentowej stawki opłaty rocznej. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152)

Zatem przedmiotem użytkowania wieczystego jest zawsze określona nieruchomości gruntowa, chociażby w jej skład wchodziło kilka działek ewidencyjnych. Skoro zaś prawo użytkowania wieczystego stanowi konstrukcyjnie całość, ma jednolity charakter i jeden cel gospodarczy – wypowiedzenie opłaty powinno nastąpić w stosunku do całej nieruchomości. Analiza oświadczeń nr (...) jednoznacznie wskazuje, iż wypowiedzenie wysokości opłaty dotyczyło jedynie działki gruntu. Tym samym, wypowiedzenie z dnia 4 listopada 2011 roku z zamiarem wywarcia skutku na 01 stycznia 2012 roku, jest bezskuteczne.

W uchwale z 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13 Sąd Najwyższy wskazał, iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), Sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.

Jednak w ocenie Sądu, wobec ustalenia w toku niniejszego postępowania sądowego, iż oświadczenia pozwanego z dnia 04 listopada 2011 roku nr (...) dotyczyło osobno działki ewidencyjnej nr (...), zatem powyższe wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych powodce zostało dokonane niezgodnie z obowiązującym w tej mierze a przywołanymi wyżej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem, wobec niewypowiedzenia skutecznie przez właściciela dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej uregulowanej w jednej księdze wieczystej, brak było podstaw do określenia przez Sąd wysokości należnej opłat obowiązujących użytkownika od 01 stycznia 2012 roku. Zaakceptowanie odmiennego stanowiska prowadziłoby do sytuacji sprzecznej z prawem, w której dla jednego prawa użytkowania wieczystego obowiązywałoby kilka opłat rocznych w odniesieniu do jej różnych fizycznie (geodezyjnie) wydzielonych części.

Z tych też względów uznać należało, że oświadczeniem nr (...) z dnia 4 listopada 2011 roku złożonym przez Miasto S. W., użytkownikowi wieczystemu – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. nie doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zarówno gruntu oznaczonego ewidencyjnie jako działka nr (...) z obrębu 2-03-23, o powierzchni 559 m<sup>2</sup> jak i gruntu oznaczonego ewidencyjnie jako działka nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 4020 m<sup>2</sup>, dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) (obecnie dla działki z obrębu 23/2 prowadzona jest księga wieczysta nr (...)).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

W punkcie III wyroku orzekając o kosztach postępowania Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Pozwany, jako przegrywający sprawę obowiązani są zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw w wysokości 9.173 zł. Na powyższe koszty składały się opłaty od pozwu w wysokości 2.582 zł oraz 557,00 zł, wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 2.400 zł oraz 3.600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz kwota 34,00 zł (2 x 17 zł) tytułem uiszczonych opłaty od pełnomocnictwa .

**Zarządzenie:** odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.