

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 20 kwietnia 2018 roku**

Powodowie E. Z. i K. Z. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-01-02, o powierzchni 2174 m<sup>2</sup>, jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek. Sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnieśli użytkownicy wieczystości (wniosek - k. 59, orzeczenia SKO – k. 7, sprzeciw - k. 4).

Powodowie domagali się ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej na kwotę 1036 zł (pismo powodów- k. 62-63).

Pozwana gmina (...) W. domagała się oddalenia powództwa i ustalenia wysokości opłaty na podstawie wyceny biegłego sporządzonej na zlecenie gminy lub na podstawie wyceny biegłego sądowego powołanego w ramach toczącego się przed tutejszym Sądem postępowania (odpowiedź na pozew - k.83-84).

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

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-01-02, o powierzchni 2174 m<sup>2</sup>, jest Skarb Państwa, zaś użytkownikami wieczystymi nieruchomości są E. Z. i K. Z. (okoliczności niesporne).

Prezydent Miasta Stołecznego W. wystosował do E. i K. Z. pismo z dnia 28 listopada 2012 r., w którym oświadczył, że wypowiada dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r., ustalając od dnia 1 stycznia 2013 r. nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 2 166,24 zł, w następujących wysokościach: 1 985,52 zł za rok 2013, 2 075,88 zł za rok 2014 oraz 2 166,24 zł za rok 2015 i lata następne. Nowa wysokość opłaty rocznej ustalona została według stawki 1% wartości nieruchomości przy przyjęciu wartości nieruchomości gruntowej w wysokości 6 077 zł za 1 m<sup>2</sup>, na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego wykonanego w maju 2012 r. (okoliczności niesporne, dowody: oświadczenie - k.45-45v).

E. Z. i K. Z. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...) stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-01-02, o powierzchni 2174 m<sup>2</sup> jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek (okoliczności niesporne, dowody: orzeczenie SKO z dnia 24 czerwca 2016 r. - k. 7-7v, wniosek powodów – k. 59).

Sprzeciw od powyższego orzeczenia wnieśli użytkownicy wieczystości E. Z. i K. Z. (sprzeciw - k. 4-5).

Wartość nieruchomości gruntowej w W. przy Al. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-01-02, o powierzchni 2174 m<sup>2</sup>, według stanu i poziomu cen z dnia 31 maja 2012 r. wynosi 9 865 982 zł, tj. 4 538,17 zł za m<sup>2</sup> (opinia pisemna biegłego sądowego P. T. z dnia 12 grudnia 2017 r. – k. 116-145).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z dokumentów, albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a stwierdzony nimi stan faktyczny był bezsporny pomiędzy stronami. Zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy okazał się dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości z przyczyn, o których mowa w dalszej części uzasadnienia.

Wartość nieruchomości gruntowej przy Al. (...) w W. Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego P. T.. Opinia została sporządzona w sposób charakterystyczny dla tego typu dokumentów, po dokonaniu

ogłędzin wycenianej nieruchomości i porównania jej z cenami rynkowymi nieruchomości podobnych. Biegły w sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, niebudzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora. Opinia nie była też kwestionowana przez strony procesu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, lecz z innych przyczyn niż wskazywała strona powodowa.

Powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy Al. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-01-02, o powierzchni 2174 m2 jest nieuzasadniona w całości.

W pierwszej kolejności należało jednak rozstrzygnąć kwestię skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zawartej w oświadczeniu z dnia 28 listopada 2012 r. w odniesieniu do przedmiotowej działki ewidencyjnej, w oparciu o regulację dotyczące sposobu aktualizacji opłat rocznych, uregulowanych w rozdziale 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jako podstawowej dla poczynienia ewentualnych ustaleń w zakresie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bowiem możliwe tylko w przypadku skutecznie dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym w okresie objętym sporem, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wartość nieruchomości gruntowej określa rzeczoznawca majątkowy (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Stosownie do treści art. 78 ust. 1 zd. 1 u.g.n. 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, przysyłając 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. 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 (art. 78 ust. 2 u.g.n.).

Podstawę ustalenia przez Sąd wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi natomiast art. 80 u.g.n. Zgodnie z powołanym przepisem właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, w terminie 14 dni od daty doręczenia orzeczenia, przy czym wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. W takim wypadku wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew. Wbrew literalnemu brzmieniu art. 78 ust. 2 u.g.n., nasuwającemu skojarzenie z powództwem z art. 189 k.p.c., treścią roszczenia przewidzianego w art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. nie jest rozstrzygnięcie o istnieniu lub nieistnieniu prawa organu do podwyższonej opłaty rocznej, lecz ukształtowanie opłaty rocznej na określonym poziomie.

Dokonując - w ramach niniejszego postępowania - oceny skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, należało zatem rozważyć, czy oświadczenie złożone stronie powodowej przez Prezydenta Miasta Stołecznego W. spełnia powyższe warunki formalne. Nie budzi bowiem wątpliwości, że właściwy organ dokonujący wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste powinien dla skuteczności

aktualizacji opłat rocznych ściśle przestrzegać trybu wypowiedzenia i sposobu ewentualnego zaskarżenia tego wypowiedzenia. Podkreślenia również wymaga, że wypowiedzenie, które nie spełnia warunków formalnych, tj. nie zachowuje formy pisemnej, nie zawiera nowej wysokości opłaty, nie zawiera informacji o wartości nieruchomości, jest wadliwe, co skutkuje jego nieważnością.

Jak wskazuje Sąd Najwyższy, 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 restrykcyjnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalający 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13, Lex nr 1422113).

Podobne stanowisko wyraził również Sąd Apelacyjny w Szczecinie, który w wyroku z dnia 24 października 2012 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 227/12 (opublikowane (...).sa.gov.pl/) wskazał, że z treści art. 78 ust. 1 u.g.n. w sposób jednoznaczny wynika, że ustawodawca jako wymóg formalny wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przewidział zarówno wskazanie sposobu obliczania nowej wysokości opłaty, jak i dołączanie informacji o wartości nieruchomości, co oznacza że intencją ustawodawcy było umożliwienie użytkownikowi wieczystemu nie tylko obliczania nowej wysokości opłaty, ale również sprawdzenia prawidłowości wskazanego przez organ sposobu dokonania aktualizacji opłaty rocznej, dlatego też samo wskazanie w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty i informacji o miejscu w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, który rzeczoznawca sporządził dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych, nie może być utożsamiane ze spełnieniem wymogu formalnego w postaci dołączenia do wypowiedzenia informacji o aktualnej wartości nieruchomości.

Na gruncie niniejszej sprawy stwierdzić zatem należy, że oświadczenie złożone przez organ w dniu 18 listopada 2012 r. o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej nie spełniało wszystkich przesłanek wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, albowiem nie została zawarta w nim informacja o aktualnej wartości nieruchomości, a jedynie określono cenę za 1 m<sup>2</sup> gruntu, wysokość udziału i nową opłatę. Sąd w składzie orzekającym w niniejszej sprawie w pełni podziela i przyjmuje za własne stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lutego 2017 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt XXVII Ca 2281/16, zgodnie z którym podanie ceny jednego metra kwadratowego gruntu nie jest równoznaczne z podaniem informacji o cenie nieruchomości, nie jest bowiem oczywiste, czy owa wartość odzwierciedla rzeczywiście arytmetyczny wynik stosunku wartości całej nieruchomości do jej powierzchni, czy też została określona w inny sposób.

Dodatkowo zwrócić również uwagę należy na nieprawidłowości w zakresie doręczeń oświadczeń o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Osoby będące współwłaścicielami lokalu nie otrzymały wypowiedzenia w trybie art. 40 k.p.a., do którego odsyła ostatnie zdanie ustępu 1 art. 78 u.g.n. Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych, pisma kierowane do strony powinny być adresowane do niej imiennie, czyli adresując przesyłkę organ musi wymienić stronę jako indywidualnie określonego adresata, wobec którego - jako podmiotu - dokonywana jest czynność doręczenia. Co za tym idzie, doręczanie pism oraz decyzji łącznie współmałżonkom uznać należy za nieprawidłowe (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. II SA/Gd 711/13). Art. 29 k.r.o. stanowi, że w razie przemijającej przeszkody, która dotyczy jednego z małżonków pozostających we wspólnym pożyciu, drugi małżonek może za niego działać w sprawach zwykłego zarządu, w szczególności może bez pełnomocnictwa pobierać przypadające należności, chyba że sprzeciwia się temu małżonek, którego przeszkoda dotyczy. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej nie zachodzi przemijająca przeszkoda, więc wypowiedzenie i oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty winny być skierowane do każdego z małżonków zgodnie z art. 40 k.p.a., rozumianym w sposób zgodny z cytowanym orzeczeniem WSA.

W związku z powyższym, Sąd uznał, że dokonane przez pozwanego Prezydenta Miasta Stołecznego W. wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 28 listopada 2012 r. jest bezwzględnie nieważne, bowiem nie zawiera określenia wartości przedmiotowej nieruchomości wskazanej w treści art. 78 ust. 1 u.g.n., a tym samym stanowi

czynność prawną sprzeczną z prawem w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią nieważna jest czynność prawna sprzeczną z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a nieważność czynności prawnej Sąd bierze pod rozwagę z urzędu w graniach materiału dowodowego przedstawionego przez strony procesu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1984 r., III CRN 183/84, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006/4/63).

Wobec powyższego Sąd uznał, że skoro oświadczenie Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 28 listopada 2012 r. o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem niniejszego postępowania jest nieważne, to aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadna.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku na podstawie powołanych wyżej regulacji prawnych.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Pozwana gmina (...) W., jako przegrywający sprawę, obowiązana jest zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Powodowie ponieśli koszty w postaci opłaty od pozwu w wysokości 57 zł, wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 57 zł w częściach równych tytułem kosztów procesu.

Przyjmując natomiast za podstawę prawną przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 1025), Sąd w pkt III tenoru wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanego – zgodnie z wynikiem postępowania - na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie kwotę 763,01 zł tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego sądowego, pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.

S. P. 1 S.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódce K. Z. z pouczeniem o apelacji.