

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 sierpnia 2018 roku

Powodowie B. J. i M. J. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału (...) w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-03-14, o powierzchni 1642 m², jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze uwzględniło wniosek orzeczeniem w sprawie o sygn. KOX/1580/Po/13 z dnia 14 listopada 2016 r. Gmina (...) W. złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.. (wniosek k. 43, orzeczenie – k. 9-10, sprzeciw - k. 1-1v).

Pozwana gmina (...) W. wskazała, że wnosi o ustalenie opłaty w kwocie 1041,18 zł. (odpowieź na pozew – k. 35-36).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-03-14, o powierzchni 1642 m², jest gmina (...) W., zaś użytkownikami wieczystymi nieruchomości w zakresie, w jakim udział w prawie użytkowania wieczystego związany jest z prawem własności lokalu mieszkalnego numer (...) są B. J. i M. J. (okoliczności niesporne).

Pismem z dnia 8 grudnia 2012 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. 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 1041,18 zł, w następujących wysokościach: 48,98 zł za rok 2013, 764,58 zł za rok 2015 oraz 1041,18 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 3.465,00 zł za 1 m², na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego wykonanego we wrześniu 2012 r. (okoliczności niesporne, dowody: oświadczenie - k. 13-13v).

Powodowie M. J. i B. J. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-03-14, o powierzchni 1642 m² jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uwzględniło wniosek. (okoliczności niesporne, dowody: orzeczenie SKO - k. 9-10, wniosek powodów – k. 43).

Sprzeciw od powyższego orzeczenia wniosła gmina (...) W. (sprzeciw - k. 1-1v).

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.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależy od prawidłowości wyceny nieruchomości, lecz uwarunkowane jest wyłącznie kwestiami prawnymi. W takiej sytuacji przeprowadzenie tego dowodu skutkowałoby wyłącznie niecelowym przedłużeniem postępowania oraz zwiększeniem jego kosztów.

Sąd zważył, co następuje:

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

W pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć kwestię skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, zawartego w oświadczeniu z dnia 8 grudnia 2012 r. w odniesieniu do przedmiotowej działki ewidencyjnej, w świetle regulacji dotyczących sposobu aktualizacji opłat rocznych, zamieszczonych w rozdziale 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bowiem możliwa tylko w przypadku skutecznie dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obarczone jest wadami prawnymi skutkującymi jego nieważnością. 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, 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. 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 oceny skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, należało zatem rozważyć, czy oświadczenie złożone powodom 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.

W pierwszej kolejności należy jednak zwrócić uwagę na to, że w treści przedmiotowego wypowiedzenia nie zostały prawidłowo wskazane podmioty, do których jest ono kierowane. Wypowiedzenie wywiera skutki prawne wówczas, gdy zostanie skierowane do wszystkich współużytkowników wieczystych. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z udziałem w prawie użytkowania wieczystego związanym z prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...). Oczywiście jest zatem, że w zakresie takiego udziału w prawie użytkowania wieczystego współużytkownikami wieczystymi są współwłaściciele lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie winno zostać zatem skierowane do każdego

z nich odrębnie, także wówczas, gdyby zostało zawarte w jednym dokumencie. Tymczasem przedmiotowe wypowiedzenie zostało skierowane do (...). W systemie prawa polskiego osoby fizyczne są zindywidualizowanymi podmiotami prawa. Nie jest znana konstrukcja jednolitej podmiotowości prawnej grupy złożonej z więcej niż jednej osoby fizycznej, o ile ustawodawca nie obdarzył takiej grupy osób fizycznych przymiotem podmiotowości prawnej. Na chwilę zamknięcia rozprawy brak podstaw prawnych do uznania, że współużytkownicy wieczystości oznaczonej nieruchomości stanowią jeden podmiot prawa, także wtedy, gdy są małżonkami. W konsekwencji należy stwierdzić, że podmiot, do którego właściwy organ skierował analizowane wypowiedzenie, nie istnieje. Wypowiedzenie nie wywiera zatem już z tego tylko powodu skutków prawnych, gdyż ustawa o gospodarce nieruchomościami wymaga skierowania takiego oświadczenia do oznaczonych osób - użytkownika wieczystego lub współużytkowników wieczystych.

Przedmiotowe wypowiedzenie dotknięte jest również wadą powodującą jego nieważność bezwzględną. W treści wypowiedzenia, wbrew wymogom art. 78 ust. 1 u.g.n. nie zawarto informacji o wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. 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.

W ocenie Sądu nietrafna jest wykładnia wyżej powołanych przepisów prowadząca do konstatacji, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodne z prawem, skoro użytkownik wieczysty może dokonać weryfikacji poprawności obliczenia nowej wysokości opłaty na podstawie danych zawartych w wypowiedzeniu, tj. wartości 1 m² nieruchomości, powierzchni nieruchomości, stawki procentowej opłaty i ewentualnie wielkości udziału w prawie użytkownika wieczystego. Wykładnia ta opiera się na założeniu, że każdy użytkownik wieczysty jest władny samodzielnie obliczyć zarówno wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, jak i nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. O ile w świetle zasad doświadczenia życiowego można zgodzić się z takim zapatrywaniem, a i to z zastrzeżeniem, że użytkownik wieczysty legitymuje się wystarczającym wykształceniem i sprawnością umysłową, o tyle w świetle prawa stanowisko takie należy poddać krytyce. Przede wszystkim należy podkreślić, że wykładnia prawa winna być dokonywana z nieusuwalnym założeniem racjonalności ustawodawcy. Nie można zatem dać się zwieść nasuwającemu się stwierdzeniu, że art. 78 ust. 1 zd. 3 u.g.n. stanowi superfluum, skoro użytkownik wieczysty, mimo nieotrzymania informacji o wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, może samodzielnie wyliczyć zarówno wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego jak i nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Należy w tym miejscu ubocznie jedynie zasygnalizować, że w ramach uzasadnienia niniejszego wyroku nie ma miejsca na rozważania nad przyczynami przyjęcia przez pozwanego praktyki formułowania oświadczeń w wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, polegającej na pomijaniu informacji o wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wracając do właściwego nurtu rozważań należy zauważyć, że zaniechanie podania w wypowiedzeniu informacji o wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego a podanie wartości 1 m² nieruchomości, nie jest obojętne z punktu widzenia użytkownika wieczystego. Nie można wymagać od niego zaufania do treści niezgodnego z prawem wypowiedzenia dokonywanego przez organ podmiotu będącego właścicielem nieruchomości a jednocześnie stroną cywilnoprawnego stosunku użytkowania wieczystego. Strony stosunków cywilnoprawnych są równe. Jest to istota wszystkich stosunków cywilnoprawnych, także prawnorzeczowych, do których należy użytkowanie wieczyste. W rzeczywistości równość ta jawi się jako iluzoryczna, skoro jedną ze stron tego stosunku prawnego jest jednostka samorządu terytorialnego, a drugą zazwyczaj osoba fizyczna. Mniejsza dysproporcja stanowiła ratio szczególnych regulacji chroniących konsumentów w również równych cywilnoprawnych stosunkach z przedsiębiorcami. W przypadku relacji między jednostką samorządu terytorialnego, będącą właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a użytkownikiem wieczystym będącą osobą fizyczną, zachodzi poważna dysproporcja wynikająca również z faktu, że jednostka samorządu terytorialnego wyposażona jest również w uprawnienia władcze i tak też jest postrzegana przez użytkowników wieczystych. Z tego wynika, że zasadnie ustawodawca obarczył właściciela nieruchomości obowiązkiem ujawnienia w wypowiedzeniu wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na gruncie niniejszej sprawy stwierdzić zatem należy, że oświadczenie złożone przez organ w dniu 14 lutego 2013 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 m² 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.

W związku z powyższym Sąd uznał, że dokonane przez pozwanego Prezydenta Miasta Stołecznego W. wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 14 lutego 2013 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 sprzeczna 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).

W związku z powyższym, Sąd uznał, że oświadczenie Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 14 lutego 2013 r. o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem niniejszego postępowania jest nieważne, a aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona.

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 k.p.c. Pozwany Prezydent Miasta Stołecznego W., jako przegrywający sprawę, obowiązany jest zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw w kwocie 40 zł.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.

S. P. 1 S.

Z. ądzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.