

Sygn. akt III C 1170/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 04 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: *SSO Mariusz Solka*

Protokolant: sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa *(...) S.A. w likwidacji w W., (...) sp. z o.o. w W., (...) S.A. w W.,*

przeciwko pozwanemu **Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...)**;

z udziałem interwenienta ubocznego **G. K. (1)**;

o ustalenie;

orzeka:

1. ustala, że dokonane dnia 22 grudnia 2010 roku wypowiedzenie obowiązującej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w P. w obrębie (...), obejmującej działki ewidencyjne nr (...), (...) o łącznej powierzchni 15.1535 ha, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgi wieczyste nr (...) - **jest bezskuteczne**;

2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz:

a) **powoda (...) S.A. w likwidacji w W., kwotę 10.017,00 (dziesięć tysięcy, siedemnaście) złotych kosztów procesu**, w tym kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy, dwieście) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;

b) **powoda (...) sp. z o.o. w W. kwotę 7.217,00 (siedem tysięcy, dwieście siedemnaście) złotych kosztów procesu**, w tym kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy, dwieście) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;

c) **powoda (...) S.A. w W., kwotę 19.668,00 (dziewiętnaście tysięcy, sześćset sześćdziesiąt osiem) złotych kosztów procesu**, w tym kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy, dwieście) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;

d) **interwenienta ubocznego G. K. (1), kwotę 9.759,00 (dziewięć tysięcy, siedemset pięćdziesiąt dziewięć) złotych kosztów procesu**, w tym kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy, dwieście) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;

3. nakazuje pobrać od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie, **kwotę 18.681,79 (osiemnaście tysięcy, sześćset osiemdziesiąt jeden, 79/100) złotych** tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie;

4. obciąża pozwanego Skarb Państwa – Starostę (...) wydatkami z tytułu wynagrodzenia biegłej A. G. za opinię uzupełniającą z rozprawy w dniu 20 listopada 2017 roku (k.1063), zaś jego szczegółowe ustalenie pozostawia do decyzji referendarza sądowego.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 1170/14

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 02.02.2011 roku (k.307-345), zastępującym pozew zgodnie z art.80 ust.2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, użytkownik wieczysty (...) S.A. w P., wniosła o uznanie, że dokonana przez Starostę (...) aktualizacja dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i zaproponowana nowa wartość opłaty w kwocie 1.091.860,68 zł z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w P. w obrębie (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...), (...) o łącznej powierzchni 15,1535 ha jest nieuzasadniona, względnie jest uzasadniona w innej wysokości to jest w kwocie 451.422,77 złotych.

W uzasadnieniu swojego pozwu, użytkownik wieczysty wskazał, iż dnia 22 grudnia 2010 roku Starosta (...) wypowiedział (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz złożył ofertę nowej wysokości opłaty w wysokości 1.091.860,68 zł. (wypowiedzenia k. 83).

W ustawowym terminie, użytkownik wieczysty – (...) S.A. w P., pismem datowanym na 18 stycznia 2011 roku złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej także SKO) - wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, względnie o uznanie, że jest ona uzasadniona do wysokości 451.422,77 zł. W uzasadnieniu spółka wskazała, że nowa wycena nieruchomości, dokonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego 1 grudnia 2010 roku nie uwzględnia skutków zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla P.. Wnioskodawca argumentował, że w związku z planowaną budową dróg oraz skrzyżowania wielopoziomowego, wyłączono możliwości inwestycyjne na tym terenie, co powoduje spadek wartości użytkowej gruntów. Nadto wskazano, że błędna była metoda wyceny gruntu. Do wniosku dołączono operat szacunkowy. (wniosek wraz z operatem k. 307-344). Pismem z 7 czerwca 2011 roku (...) S.A. przekazała do SKO- jako środek dowodowy- kolejny operat wykonany na jej zlecenie. (pismo z załącznikiem k. 114-163).

Odpowiadając na wniosek, pismem z 19 października 2012 roku o znaku (...) Starosta (...) wniósł o jego oddalenie w całości. Motywując swe stanowisko, Starosta wskazał, że wypowiedzenie opłaty nastąpiło na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, zaś organ nie widzi podstaw do ich kwestionowania. Odnosząc się do zarzutu nieuwzględnienia w operacie planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano, że jest on bezpodstawny, gdyż został on powołany w rozdziale trzecim operatu. (pismo k. 82).

Na rozprawie przed SKO 23 października 2012 roku (...) S.A. i Starosta (...) nie osiągnęli porozumienia i nie zawarli ugody. (protokół k. 167-168).

Pismem z 18 października 2013 roku kierowanym do (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. zgłosiła się jako strona toczącego się postępowania, wskazując, że jest aktualnym użytkownikiem wieczystym części nieruchomości objętych postępowaniem. (pismo k. 179-180).

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 23 kwietnia 2014 roku o znaku (...) wniosek oddalono. W uzasadnieniu wskazano, że po dokonaniu analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Kolegium doszło do przekonania, że przedstawione przez organ operaty zostały sporządzone przez właściwy podmiot w przepisanej formie, tym samym należy uznać je za wartościowy dowód w sprawie. Kolegium wskazało, że nie można uznać operatów przedstawionych przez Wnioskodawcę za konkurencyjne, bowiem ich przedmiotem nie była wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Kolegium

podniosło, że zarówno wypowiedzenie jak i zaproponowanie nowej opłaty zostało przeprowadzone we właściwej formie. (orzeczenie wraz z uzasadnieniem k. 63-66).

Pismem datowanym na 26 maja 2014 roku, nadanym w placówce operatora pocztowego tego samego dnia, (...) spółka akcyjna w (...) z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenie, zarzucając mu naruszenie art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że przeprowadzona aktualizacja oraz wypowiedzenie zostało dokonane zgodnie z prawem oraz naruszenie art. 77 ust. 1 tejże ustawy w zw. z art. 80 k.p.a. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że nie ma podstaw do kwestionowania operatów szacunkowych stanowiących podstawę wypowiedzenia oraz złożenia nowej oferty. Skarżąca Spółka wniosła o ustalenie, że dokonana aktualizacja dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego została dokonana w sposób bezskuteczny, niezgodny z prawem oraz że jest nieuzasadniona. Motywując swe stanowisko spółka wskazała, że Starosta (...) bezskutecznie dokonał aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, albowiem uczynił to w stosunku do wszystkich działek jednocześnie, podczas gdy nie stanowią one jednej nieruchomości gruntowej. Podniesiono, że działki te objęte są pięcioma księgami wieczystymi, tym samym stanowią pięć odrębnych nieruchomości gruntowych, zatem opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna być wskazana i aktualizowana w stosunku do każdej z nieruchomości gruntowej z osobna.(sprzeciw k. 3-6).

Pismem datowanym na 12 maja 2014 roku, nadanym w placówce operatora pocztowego dwa dni później, (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. również wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 23 kwietnia 2014 roku, wydanego w sprawie o znaku (...). W uzasadnieniu wskazano, że (...) spółka akcyjna zbyła na rzecz (...) spółki akcyjnej prawo użytkowania wieczystego działek numer (...), (...) i zaskarża orzeczenie w zakresie dotyczącym tychże działek. Spółka wskazała, że zbiorcze wypowiedzenie przez Starostę (...) wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste dla kilku nieruchomości oraz złożenie oferty dla nich en bloc powoduje bezskuteczność wypowiedzenia. Spółka argumentowała, że w niniejszej sytuacji użytkownikami wieczystymi poszczególnych nieruchomości są różne podmioty, zaś wyliczenie wysokości opłat obciążających każdego z nich przez nich samych jest niedopuszczalne, bowiem użytkownik wieczysty nie ma kompetencji do samodzielnego wyliczenia wielkości ciężaru publicznego, jakim jest opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego. Zmiana opłaty jest w opinii spółki bezskuteczna, gdyż nawet nie wskazuje użytkownikowi wieczystemu jaką kwotę powinien wносить tytułem opłaty rocznej. Nadto spółka podniosła, brak wskazania w wypowiedzeniu dokonanym przez Starostę, sposobu wyliczenia nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Kwestionując operaty, na które powoływał się Starosta, spółka wskazała na nieuwzględnienie w nich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. (pismo k. 8-12).

Pismem skierowanym do tutejszego Sądu, a datowanym na 11 grudnia 2014 roku, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zgłosiła się jako strona postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że nabyła prawo użytkowania wieczystego od (...) S.A., którego wysokość opłaty rocznej została wypowiedziana, a którego to wypowiedzenia dotyczy niniejsze postępowanie. (pismo k. 370).

Postanowieniem tutejszego Sądu z 26 marca 2015 roku wydanym pod sygnaturą akt 1170/14 o toczącym się postępowaniu zawiadomiono (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz G. K. (1). (postanowienie k. 408) celem umożliwienia wstąpienia do sprawy w charakterze powodów.

Pismem datowanym na 13 kwietnia 2015 roku (...) sp. z o.o. wstąpiła do niniejszego postępowania w charakterze powoda. (pismo k. 424-425).

W odpowiedzi na pozew z 28 kwietnia 2015 roku pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), a zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (obecnie Prokuratorię Generalną RP), wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Uzasadniając swe stanowisko, pozwany wskazał, że w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki dokonania aktualizacji opłaty rocznej, zaś jej wypowiedzenie oraz złożenie oferty nowej opłaty zostało dokonane skutecznie i zasadnie. W szczególności podniesiono, że aktualizacja wszystkich pięciu nieruchomości en bloc nie stanowi naruszenia zasad

wyceny nieruchomości, zaś wszystkie warunki formalne wypowiedzenia zostały zachowane. Pozwany przyznał, że niezachowanie przesłanek z art. 77 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami skutkuje bezskutecznością wypowiedzenia, jednakże w ocenie strony zachowanie warunków formalnych uzależnione jest od zapewnienia użytkownikowi weryfikacji istnienia przesłanki uzasadniającej aktualizację, tj. wzrostu wartości gruntu. Skoro zatem Skarb Państwa wskazał sposób obliczenia wysokości opłaty, podał wartość nieruchomości i pułap obowiązującej stawki rocznej, a także załączył wyciągi z operatów szacunkowych oraz wskazał, gdzie można się z nimi zapoznać, spełnił ustawowe wymogi wypowiedzenia, zaś przepisy prawa nie zabraniają formułowania oferty nowej wysokości opłaty rocznej w sposób łączny, tj. obejmujący kilka nieruchomości. W realiach niniejszej sprawy- w ocenie pozwanego- użytkownicy nie mogli mieć wątpliwości, ile wynosić ma opłata względem każdego z nich. Pozwany przywołał pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z 15 maja 2013 roku wydanej pod sygnaturą akt III CZP 24/13, zgodnie z którym konieczne jest jedynie, aby podwyższenie opłaty rocznej dotyczyło całej nieruchomości, a nie tylko wybranych działek ewidencyjnych, który to wymóg w niniejszej sprawie został zachowany. (odpowiedź na pozew k. 475-481).

Pismem z 14 października 2015 roku G. K. (1) zgłosił interwencję uboczną po stronie powodowej, wnosząc o ustalenie, że dokonane przez Starostę (...) wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek z obrębu (...) było niezasadne, niezgodne z prawem i bezskuteczne. Uzasadniając swe stanowisko, wskazał, że z mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z 29 maja 2013 roku (rep.(...) nr (...)) nabył on prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (działka (...)), której dotyczy postępowanie. Interwenient podnosił, że nie doszło do zmiany wartości nieruchomości, bowiem aktualizacja nie uwzględniała założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadto wskazywał, że Starosta dokonał aktualizacji wobec wszystkich działek, które nie stanowiły i nie stanowią jednej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, co powoduje bezskuteczność wypowiedzenia i złożenia nowej oferty. (pismo k. 542-545) Następnie, pismem z 1 marca 2016 roku G. K. (2) zmodyfikował swe stanowisko w ten sposób, że zażądał ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bezskuteczna, względnie, że aktualizacja jest zasadna w innej, niższej wysokości, uwzględniającej rzeczywistą wartość użytkowania wieczystego (pismo k. 712-714).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości gruntowej, stanowiącej przedmiot prawa własności Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach (...), (...), o łącznej powierzchni 15,1535 ha Sąd Rejonowy w Piasecznie w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...). (dowód: - okoliczność bezsporna).

Pismem z 22 grudnia 2010 roku o znaku (...) doręczonym w dniu 23 grudnia 2010 roku, Starosta (...) wypowiedział (...) spółce akcyjnej z siedzibą w P. - ówczesnemu użytkownikowi wieczystemu- dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w P. w obrębie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne numer (...), (...)o łącznej powierzchni 15,1535 ha oraz złożył ofertę przyjęcia ze skutkiem od 1 stycznia 2011 roku nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości w kwocie 1.091.860,68 zł. W wypowiedzeniu, wskazano, iż opłatę roczną ustalono przy zastosowaniu stawki 3% od wartości nieruchomości. W piśmie nie wskazano, iż nieruchomość co do której wypowiedziano wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jest uregulowana w pięciu odrębnych księgach wieczystych, nie wskazano, iż wartość nieruchomości została oszacowana odrębnie w stosunku do każdej z nieruchomości gruntowej, a także nie wyszczególniono wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do każdej z pięciu odrębnych nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym (dowód: - pismo k. 83, okoliczności bezsporne).

Orzeczeniem z 23 kwietnia 2014 roku o znaku (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek spółki (...) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. (dowód: - pismo k. 307-309, - orzeczenie k. 63-66).

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonych jako działki (...), (...) była (...) S.A. (dowód: - wypisy z kw k. 191-231).

Aktualnym użytkownikiem wieczystym działek numer (...), (...) jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. (dowód:- zawiadomienia k. 376-379, okoliczności niesporne).

Użytkownikiem wieczystym działki numer (...) jest G. K. (1). (wypis z kw k. 515-517).

Wartość nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wynosi 9.764.000 zł, zaś maksymalna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 293.000 zł. (dowód: - operat szacunkowy k. 555-577, opinia uzupełniająca k. 865-891).

Wartość nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wynosi 939.000 zł, zaś maksymalna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 28.200 zł. (dowód: - operat szacunkowy k. 578-600, opinia uzupełniająca k. 892-919).

Wartość nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wynosi 662.700 zł, zaś maksymalna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 19.881 zł. (dowód: - operat szacunkowy k. 601-623, opinia uzupełniająca k. 838-864).

Wartość nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wynosi 7.673.000 zł, zaś maksymalna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 230.000 zł. (dowód: - operat szacunkowy k. 624-646, opinia uzupełniająca k. 920-947).

Wartość nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wynosi 3.161.000 zł, zaś maksymalna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 95.000 zł. (dowód: - operat szacunkowy k. 647-672, opinia uzupełniająca k. 948-974).

Wartości nieruchomości wskazane w operatach przedstawionych przez Starostę (...), które stanowiły podstawę dokonanego wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były inne- wyższe niż rynkowe. (vide operaty k. 84-113).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a wymienionych powyżej. Autentyczność dokumentów tych, w szczególności pisma zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste, nie była kwestionowana między stronami, również Sąd nie znalazł podstaw, aby podać ją w wątpliwość.

Sąd podzielił wnioski wypływające z dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i przyjął je za własne. Zarówno opinia, pisemna opinia uzupełniająca jak i uzupełniająca opinia ustna zostały sporządzone przez podmiot profesjonalny, posiadający wiedzę specjalistyczną dotyczącą przedmiotu opinii. Opinia jest kompletna, kategoryczna, spójna wewnętrznie, nie zawiera żadnych sprzeczności ani nieścisłości. Zarzuty strony pozwanej, kierowane pod adresem opinii zostały przez biegłą w ocenie Sądu w wystarczający sposób wyjaśnione w opinii uzupełniającej oraz opinii ustnej, wygłoszonej na rozprawie 20 listopada 2017 roku. Biegła w sposób racjonalny i logiczny wyjaśniła, w jaki sposób wyliczyła wartość poszczególnych nieruchomości a także przyjętą metodologię swojej wyceny.

Wskazać jednocześnie należy, że konieczne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, aby jednoznacznie wykazać, że na wartość tychże nieruchomości rzutował fakt, iż pozostawały one odrębnymi nieruchomościami. Z uwagi na rozdzielenie działek linią kolejową, uznać należy je za niespełniające gospodarczej funkcji jednolitej nieruchomości, co rzutuje na ich wartość. Odnośnie do nieruchomości składającej się z działek (...), wskazać trzeba, że działki te nie są połączone- przedziela je bowiem działką o numerze ewidencyjnym (...), która rozdziela działki (...), co- w związku z brakiem dostępu do drogi publicznej- rzutuje na cenę rynkową tychże działek.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z innej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, albowiem strona o to wnioskuje- pozwany Skarb Państwa- nie przedstawiła uzasadnionych merytorycznych zarzutów do

pierwszej opinii, które skutkować by miały koniecznością dopuszczenia kolejnej opinii. Jako że Sąd obdarzył opinię, opinię uzupełniającą oraz uzupełniającą opinię ustną przymiotem przydatności i zupełności dla postępowania, brak było podstaw, aby dopuszczać kolejny dowód z opinii innego biegłego na okoliczności już w prawidłowy sposób udowodnione.

Jednocześnie Sąd oddalił wniosek o skierowanie operatów szacunkowych przedstawionych przez biegłą do (...) Towarzystwa (...), albowiem- z przyczyn wskazanych powyżej- Sąd nie dostrzegł takiej konieczności. Opinia jest logiczna, spójna, sporządzona przez profesjonalistę, ani metodologia przyjęta przez biegłą, ani sposób sporządzenia opinii, ani tym bardziej wnioski wypływające z opinii nie budzą wątpliwości Sądu, tym samym opinia ta jest w pełni wartościowym środkiem dowodowym, bez konieczności weryfikacji operatów. Wskazać na marginesie trzeba, że zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Stwierdzić zatem należy, że poddanie operatu ocenie należało do sfery dyskrecjonalnej władzy sędziowskiej, zaś Sąd nie dostrzegł potrzeby weryfikacji tychże operatów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości w zakresie w jakim powodowie domagali się stwierdzenia bezskuteczności wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonanego pismem z dnia 22 grudnia 2010 roku.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami- dalej też „ustawa o gospodarce nieruchomościami” lub : ustawa” (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 t.j.) 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 ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Następnie, zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 78 ust. 1 ustawy, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. 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 rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. (ust. 2 przywołanego przepisu). Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy.

W niniejszym postępowaniu wszystkie obligatoryjne czynności postępowania administracyjnego zostały dokonane. Bezsporne jest, że właścicielem nieruchomości, z której użytkowaniem wieczystym wiąże się niniejsze postępowanie, jest Skarb Państwa. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, złożył ofertę nowej, użytkownik wieczysty złożył w tym przedmiocie wniosek do SKO, które wniosek oddaliło, zaś użytkownik wniósł do Sądu sprzeciw. Wszystkie czynności zostały podjęte z zachowaniem ustawowych terminów, co nie było na żadnym etapie kwestionowane.

Niejako na marginesie wskazać należy, że bez znaczenia pozostają zarzuty, które powodowie uczynili orzeczeniu Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu. Zarzuty te- jako niedopuszczalne z mocy prawa- nie były brane przez Sąd pod uwagę. Wskazać bowiem należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze jest organem wyższego stopnia

względem starosty powiatu (art. 17 pkt 1 k.p.a.), zaś postępowanie przed tymi organami jest postępowaniem administracyjnym. Sąd powszechny nie posiada żadnych kompetencji do merytorycznego badania orzeczenia organu administracji, poza jego kognicją pozostają jakiegokolwiek działania kontrolne lub nadzorcze względem SKO. Zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu od orzeczenia SKO jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. Stwierdzić należy zatem, że Sąd rozpoznaje sprawę od początku, nie sprawuje zaś kontroli instancyjnej nad orzeczeniem SKO. Potwierdza to również fakt, że wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona- nie zaś sprzeciw- zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy). Zakres rozpoznania sprawy przez Sąd, wytyczony żądaniem strony powodowej, zawiera się zatem we wniosku do SKO, nie zaś sprzeciwem (tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z 20 marca 2013 roku wydanego pod sygnaturą akt I ACa 33/13).

Mając powyższe na względzie, stwierdzić należy, że Sąd nie odnosi się do poprawności trwającego postępowania administracyjnego, zaś jedyną okolicznością, którą w niniejszym postępowaniu bada Sąd jest to, czy wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było zgodne z prawem oraz zasadne, względnie czy złożenie nowej oferty było zgodne z prawem i zasadne co do określonej wysokości. Wyłącznie powyższa okoliczność określa zakres kognicji Sądu w przedmiotowej sprawie.

Wskazać należy, że stan faktyczny- poza wartością przedmiotowych nieruchomości- był pomiędzy stronami bezsporny. Jedyną okolicznością sporną, która była podstawą niniejszego postępowania była prawna ocena dokonanego przez Starostę Powiatu (...) wypowiedzenia oraz czy prawnie skuteczne jest wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla kilku nieruchomości, ją trzeba zatem zweryfikować na początku, bowiem wobec stwierdzenia bezskuteczności wypowiedzenia odpadłaby konieczność ustalania rzeczywistej wartości nieruchomości oraz wysokości opłaty rocznej.

Strona powodowa podnosiła, że wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winno odnosić się do nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, natomiast strona pozwana wskazywała, że skoro można wypowiedzieć opłatę w stosunku do jednej nieruchomości, to można ją wypowiedzieć do kilku nieruchomości łącznie, byleby wycenie podlegały całe te nieruchomości, a nie tylko ich części.

W ocenie Sądu zarzuty formułowane przez stronę pozwaną są niezasadne. Przywołane wyżej przepisy, normujące kwestię wypowiedzenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, są jasne i zupełne: mówią one o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Przede wszystkim jednak rozumowaniu temu stoi na przeszkodzie charakter użytkowania wieczystego. Przedmiot tego prawa rzeczowego jest bowiem jednolity i niepodzielny: tak jak nie można ustanowić użytkowania wieczystego na udziale w nieruchomości, tak by pozostały udział nie był objęty tym prawem, tak i nie można tego prawa ustanowić łącznie dla kilku nieruchomości. Jest to bowiem prawo ściśle związane z rzeczą, a przedmiot użytkowania wieczystego jest jednolity i niepodzielny. Nie można zatem traktować kilku nieruchomości tak, jak gdyby stanowiły jedną nieruchomość. Przyjęcie konstrukcji, w której istotny warunek umowy użytkowania wieczystego, jakim jest opłata za to użytkowanie, był warunkowany nie wyłącznie wartością nieruchomości, która jest przedmiotem tego prawa, ale także wartością innych nieruchomości, jest niedopuszczalne.

Poszukując znaczenia nieruchomości gruntowej na gruncie przepisów o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, Sąd zważył na dyspozycję wynikającą z art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którą nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności oraz na dyspozycję wynikającą z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 t.j.), zgodnie z którą dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

Mając powyższe na względzie, można mówić o dwóch przeciwstawnych koncepcjach. Według pierwszej z nich- materialnoprawnej- nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych, tym zatem graniczące ze

sobą działki należące do tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, nie stanowią odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Według drugiej- wieczystoksięgowej- nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, objęta księgą wieczystą (por. I. Walczyński „Pojęcie nieruchomości”, LEX/el. O nr 2014228999). Według drugiej koncepcji księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość gruntową, wobec czego graniczące z sobą działki należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jeżeli co najmniej dla jednej z nich jest prowadzona księga wieczysta. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r. wydanej od sygnaturą akt III CZP 9/09, zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h., za trafne należy uznać wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości, wyrażające się w formule "jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość". Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela to stanowisko.

Mając powyższe na względzie, w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że użyte w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sformułowanie „nieruchomości gruntowej” odnosi się do nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. Zdziwienie przy tym budzi powołanie się przez stronę pozwaną na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku wydaną pod sygnaturą akt III CZP 24/13, w której- obok tezy przywołanej przez pozwanego Skarbu Państwa- Sąd Najwyższy wskazał jednoznacznie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować **wyłącznie** całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest **odrębna księga wieczysta**.

Mając powyższe na względzie oraz zważywszy na dyspozycję wynikającą z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą organ może wypowiedzieć wysokość dotychczasowej opłaty oraz przesyłając ofertę przyjęcia nowej, przy jednoczesnym wskazaniu sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, wskazać należy, że organ błędnie wypowiedział jedną opłatę w stosunku do kilku nieruchomości łącznie, tym samym wadliwie złożył ofertę nowej wysokości. Skoro bowiem potraktował kilka odrębnych nieruchomości, dla których prowadzonych jest kilka ksiąg wieczystych jako de facto jedną nieruchomość tym samym sposobem obliczenia nowej opłaty dokonany był w sposób wadliwy- odnosił się bowiem do jednej- nie zaś wielu nieruchomości.

Nie może być uznane za skuteczne zgodnie z art.78 ust.1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej zbiorczo w formie jednej opłaty w stosunku do kilku nieruchomości w sytuacji gdy nie stanowią one jednej nieruchomości gruntowej w znaczeniu wieczystoksięgowym (nieruchomości objęte różnymi księgami wieczystymi). Opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna być wskazana i aktualizowana w stosunku do każdej z nieruchomości gruntowej z osobna. W sytuacji zbiorczego wypowiedzenia opłaty zachodzi konieczność wyliczenia wysokości opłat obciążających użytkownika wieczystego w stosunku do każdej z nieruchomości, przez samego użytkownika wieczystego co jest niedopuszczalne, bowiem użytkownik wieczysty nie ma kompetencji do samodzielnego wyliczenia wielkości ciężaru publicznego, jakim jest opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego.

Dodatkowo wskazać trzeba, że twierdzenie pozwanego Skarbu Państwa, że przepisy prawa nie zabraniają „formułowania oferty nowej wysokości opłaty rocznej w sposób łączny, tj. obejmujący kilka nieruchomości, nie narzuca także obowiązku składania wypowiedzeń aktualizacyjnych odrębnie na każdą z nieruchomości wieczystoksięgowych oddzielnie” jest absurdalne w zetknięciu w podstawowymi zasadami ustrojowymi państwa prawa (art. 2 Konstytucji RP), w którym organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 8 Konstytucji RP i art. 6 k.p.a.). Pozwany zdaje się zapominać, że zasada quod lege non prohibitum, licitum est nie obowiązuje organów administracji publicznej. Aby zatem organ administracji publicznej realizował swoje kompetencje, musi istnieć ku temu konkretny przepis prawa. Skoro dyspozycja wynikająca z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, nie zaś nieruchomości gruntowych, a dyspozycja wynikająca z art. 78 ust. 1 tejże ustawy wskazuje na konieczność pouczenia użytkownika wieczystego, przez co należy rozumieć użytkownika każdej z nieruchomości wieczystoksięgowej (bowiem w każdej z ksiąg widnieje wskazany użytkownik wieczysty), a nie jednego z kilku- nawet jeśli zachodziłby tożsamość użytkowników różnych nieruchomości- uznać należy twierdzenia pozwanego Skarbu Państwa za nieuprawnione i błędne.

Już obecnie można zaobserwować naocznie skutki takie błędnego wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez Starostę P., które nie pozwalają obecnym użytkownikom wieczystym na jednoznaczne ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nabytych przez nich nieruchomości. W chwili wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w 2010 roku, użytkownikiem wieczystym była jedynie (...) S.A. Obecnie nieruchomości są w użytkowaniu wieczystym – (...) sp. z o.o. w W. ((...)), G. K. (1) (działka (...)) a wcześniej przez jakiś czas (...) S.A. w W.. Aby ustalić prawidłową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego każdej z nieruchomości, konieczne jest każdorazowe „sięganie” do materiałów źródłowych – operatów szacunkowych sporządzonych dla konkretnych nieruchomości, gdy tymczasem ta opłata winna wynikać bezspornie z dokonanego wypowiedzenia dokonanego przez Starostę (...).

W ocenie Sądu dopuszczalne jest wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do kilku nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowych w jednym wypowiedzeniu, jeśli zachodzi tożsamość użytkownika wieczystego, jednakże w stosunku do każdej z nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym (objętych jedną księgą wieczystą), winny być spełnione wszelkie warunki przewidziane w art. 78 ust.1 ustawy a zatem, wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winna być podana oddzielnie dla każdej z nieruchomości, oddzielnie wskazany sposób wyliczenia opłaty dla każdej z nieruchomości a także wskazana oddzielnie wartość każdej z nieruchomości. Tylko przy spełnieniu takich wymogów użytkownik wieczysty, może skontrolować prawidłowość dokonanego wypowiedzenia i ustalenia nowej opłaty, a także nie jest zobligowany do jej samodzielnego wyliczania, bowiem w takim przypadku nie budzi żadnych wątpliwości jaka opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest należna w stosunku do których nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 października 2012 roku, wydanego pod sygnaturą akt I ACa 227/12, niezachowanie wymogów, o których mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkuje bezskutecznością działań organu, zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej. Sąd, w pełni podzielając ten pogląd, ustalił zatem, że dokonane przez Starostę (...) pismem z 22 grudnia 2010 roku wypowiedzenie obowiązującej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest bezskuteczne, bowiem nie czyni zadość ustawowym wymogom wynikającym z art. 77 ust. 1 i 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany Skarb Państwa przegrał proces w całości, tym samym w pkt.2 wyroku, Sąd zasądził od Skarbu Państwa-Starosty (...) na rzecz:

a) (...) spółki akcyjnej w (...) z siedzibą w W. sumę 10.017 zł, a na którą złożyły się następujące kwoty- 2.800 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (k. 405 i 499), 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego- zgodnie z § 6 pkt. 7 obowiązującego w chwili wniesienia powództwa rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 t.j.) oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, p czym orzeczono w punkcie drugim a) wyroku;

b) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. sumę 7.217 zł, na którą złożyły się następujące kwoty- 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego- zgodnie z § 6 pkt. 7 obowiązującego w chwili wniesienia powództwa, w przywołanego powyżej rozporządzenia oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, p czym orzeczono w punkcie drugim b) wyroku;

c) (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. sumę 19.668 zł, na którą złożyły się następujące kwoty- 12.451 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu (k. 1v), 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego- zgodnie z § 6 pkt. 7 obowiązującego w chwili wniesienia powództwa, w przywołanego powyżej rozporządzenia oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, p czym orzeczono w punkcie drugim c) wyroku;

d) Interwenienta ubocznego G. K. (1) sumę 9.759 zł, na którą złożyły się następujące kwoty- 2.542 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od zgłoszonej interwencji ubocznej (k. 1012), 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego- zgodnie z § 6 pkt. 7 obowiązującego w chwili wniesienia powództwa, w przywołanego powyżej rozporządzenia oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, p czym orzeczono w punkcie drugim d) wyroku.

Pozwany Skarb Państwa- Starosta (...) złożył zaliczkę na poczet opinii biegłego w wysokości 10.000 zł (k. 529). Koszt sporządzenia opinii wyniósł 17.396,06 zł (k. 686), zatem sumę 7.396,06 zł tymczasowo poniósł Skarb Państwa- Sąd Okręgowy w Warszawie. Koszt opinii uzupełniającej wyniósł 11.285,73 zł, która to kwota w całości została tymczasowo poniesiona przez Skarb Państwa- Sąd Okręgowy w Warszawie (k. 988-989). Łącznie tymczasowe wydatki wyniosły 18.681,79 zł, tym samym w punkcie trzecim wyroku Sąd nakazał pobrać tę kwotę od Skarbu Państwa- Starosty (...) na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych – zgodnie z art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art.98 kpc. Jako że na rozprawie 20 listopada 2017 roku stawiała się biegła A. G. oraz złożyła do protokołu uzupełniającą opinię ustną, jednakże do chwili wyrokowania nie złożyła stosownego rachunku ani faktury, Sąd obciążył przegrywający Skarb Państwa- Starostę (...) wydatkami z tytułu wynagrodzenia biegłej zgodnie z art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art.98 kpc i szczegółowe ustalenie wydatków pozostawił do decyzji referendarza, stosownie do dyspozycji wynikającej z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)