

Sygn. akt **V Ca 2621/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska
Sędziowie:	SO Oskar Rudziński SR del. Anna Lipińska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. R.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 21 września 2016 r., sygn. akt I C 1054/14

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 2621/16

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 18 lipca 2017 roku

B. R. we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium

Odwoławczego w W. wniosła o ustalenie, że dokonana przez (...)

W. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

(...) części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...),

oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku podniosła, iż złożone wypowiedzenie nie jest ważne, albowiem

operat stanowiący podstawę zmiany zawiera wady i nie może być uznany jako prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości.

Orzeczeniem z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie o sygnaturze KOX/2046/Po/09 Samorządowe Kolegium Odwoławcze uwzględniło wnioski powódki i ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2010 r. użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowego gruntu w dotychczasowej wysokości, tj. obowiązującej do dnia 30 grudnia 2009 r.

W dniu 24 kwietnia 2012 r. (...) W. wywiodło od powyższego orzeczenia sprzeciw, wskazując, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze powinno oceniać operat szacunkowy pod względem formalnym, a nie merytorycznym, natomiast w wypowiedzeniu nastąpiła omyłka pisarska odnośnie numeru działki, jednakże omyłka ta nie sprawia, by zidentyfikowanie nieruchomości nie było możliwe.

W odpowiedzi na sprzeciw (...) W. w piśmie z dnia 02 października 2012 r. powódka wniosła o ustalenie, iż zobowiązana jest ponosić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki o nr ew. (...) w dotychczasowej wysokości, tj. obowiązującej do dnia 30 grudnia 2009 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 21 września 2016 r. sygn. akt I C 1054/14 ustalił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału (...) w nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), z obrębem(...), położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 967 m⁽²⁾, objętej

księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., od 01 stycznia 2010 r. wynosi 196,28 zł- (pkt I); rozstrzygnął, że pozwany ponosi wszystkie koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt II).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następującym stanie faktycznym i prawnym:

B. R. jest użytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest (...) W..

Działka nr (...) stanowi całą nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...) w przeliczeniu na udział w prawie wieczystego użytkowania (...) części przysługujący powódce do dnia 31 grudnia 2009 r. wynosiła 196,28 zł.

Pismem z dnia 31 lipca 2009 r. (...) W. złożyło powódce oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębem (...). Jednocześnie pozwany zaproponował powódce od dnia 01 stycznia 2010 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) części w kwocie 1085,37 zł.

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami niesporny, a Sąd Rejonowy ustalił go na podstawie złożonych do akt dokumentów. Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, ponieważ uznał, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jest wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy. Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że opinia sporządzona przez biegłego J. R. nie

miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, że tryb ustalania oraz podwyższania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego został określony w przepisach art. 77 i 78 u.g.n. Przepisy,

o których mowa, w brzmieniu na datę dokonania wypowiedzenia dopuszczają zmiany wysokości opłaty nie częściej niż raz do roku w wypadku zmiany wartości nieruchomości, w oparciu o jej wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wypowiedzenie

wysokości opłaty rocznej musi przy tym nastąpić najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego.

Sąd Rejonowy rozpoznawał sprawę w następstwie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, którym Kolegium uwzględniło odwołanie

powódki od ustalenia wysokości opłaty rocznej dotyczącej przysługującego jej udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania, dokonanego przez (...)

W..

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż zgodnie z legalną definicją określoną w art. 46 § 1 k.c. -nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot

własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich

budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu

przedmiot własności. Podobną definicję nieruchomości przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazując w art. 4 pkt 1, że przez pojęcie nieruchomości gruntowej

należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali,

jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Od nieruchomości należy odróżnić działkę

gruntu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadza definicję działki wskazując

w art. 4 pkt 3, że przez działkę gruntu - należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część

powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Podobną definicję ustanowiono w § 9 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji

gruntów i budynków [Dz. U. Nr 38, poz. 454], zgodnie z którą działkę ewidencyjną

stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod

względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Nieruchomość

w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego może składać się z jednej działki

ewidencyjnej jak i z kilku działek gruntu. Każda działka posiada swój numer ewidencyjny oraz numer obrębu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż przesłanką do stwierdzenia, że aktualizacja opłaty

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, wskutek czego opłata

pozostaje na dotychczasowym poziomie było uprzednie ustalenie, że wypowiedzenie

w takim kształcie, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, tzn. co do działki, która nie jest uregulowana w kw (...), jest bezskuteczne jako niezgodne

z przepisami u.g.n. określającymi sposób dokonania wypowiedzenia. Sąd Rejonowy

podkreślił, iż dla swej skuteczności wypowiedzenie powinno obejmować działkę gruntu

z podaniem właściwego numeru i obrębu działki, tak aby bez trudu można było

zidentyfikować nieruchomość, której dotyczy wypowiedzenie.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Rejonów doszedł do wniosku, iż

pismo z dnia 31 lipca 2009r., które według intencji (...) W. miało

stanowić wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie wywołało skutku, jaki z jego doręczeniem wiąże przepis art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odnosiło się ono bowiem do zupełnie innej działki aniżeli uregulowanej w kw (...), w której ujawniony jest udział w wieczystym użytkowaniu należący do powódki. Ustalenie zaś, iż w ogóle nie doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty, skutkowało tym, iż bezprzedmiotowe stało się ustalanie czy aktualizacja na dokonanym poziomie była zasadna. Wobec czego Sąd Rejonowy ustalił, iż opłata roczna pozostaje na dotychczasowym poziomie, tj. w wysokości 196,28 złotych.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art.

108 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany (...) W., który zaskarżył wyrok w całości – zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286, art. 217 § 3 i 227 k.p.c, poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego w sytuacji, gdy opinia sporządzona przez biegłego powołanego w sprawie, z uwagi na jej błędy nie mogła służyć do ustalenia okoliczności, dla których została dopuszczona, wobec czego Sąd był zobowiązany do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędne uznanie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 31 lipca 2009 r. nie wywołało skutku, jaki z jego doręczeniem wiąże przepis art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odnosiło się ono

bowiem do zupełnie innej działki aniżeli uregulowanej w KW (...), w której ujawniony jest udział w wieczystym

użytkowaniu należący do powódki.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Akceptuje również ocenę prawną faktów dokonaną przez Sąd Rejonowy. Zarzuty podniesione w apelacji pozwanego są natomiast bezzasadne.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż chybiony jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286, art. 217 § 3 i 227 k.p.c, którego skarżący upatrywał w oddaleniu przez Sąd Rejonowy jego wniosku dowodowego zmierzającego do ustalenia wartości gruntu nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, albowiem w ocenie pozwanego opinia sporządzona przez biegłego J. R., z uwagi na jej błędy nie mogła służyć do ustalenia okoliczności, dla

których została dopuszczona.

Na gruncie niniejszej sprawy słusznie Sąd Rejonowy zauważył, że okoliczność ta w świetle poczynionych rozważań prawnych w przedmiocie ustalenia nieskuteczności samego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zaznaczyć należy, że powódka kwestionowała wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zarzucając jego bezskuteczność z tej przyczyny, że operat stanowiący podstawę zmiany zawierał wady i nie mógł być w Jej ocenie uznany jako prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości. Przy czym — jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pismem z dnia 31 lipca 2009 r. (...) W. złożyło powódce oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) **z obrębu (...)**. Jednocześnie pozwany zaproponował powódce od dnia 01 stycznia 2010 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) części w kwocie 1085,37 zł. Tymczasem powódka B. R. jest użytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) części nieruchomości położonej w W. **przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)** **z obrębu (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...)**. Z powyższych przyczyn ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej nr (...) z obrębu (...), nie mogło wpłynąć na samą ocenę (nie)prawidłowości owego wypowiedzenia z dnia 31 lipca 2009 r. i nie mogło

sanować ex post jego ewentualnych wad we wskazanym zakresie, poza tym skutkowałoby jedynie przedłużeniem postępowania i wygenerowaniem dodatkowych kosztów procesu.

Po wtóre, bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd w/w przepisu wymaga wykazania, że przy dokonywaniu ustaleń faktycznych Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego oraz, że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

Tymczasem pozwany w apelacji jedynie ogólnie powołał się na brak wszechstronnego rozważenia wszystkich okoliczności faktycznych spraw}' przez Sąd pierwszej instancji, niemniej nie wskazał na czym konkretnie miałyby polegać uchybienia Sądu w procesie wnioskowania o faktach i do jakich błędnych ustaleń faktycznych doprowadziły. Dlatego też zarzut naruszenia wskazanego przepisu nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Po trzecie, nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia przepisu art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy prawidłowo odniósł bowiem tę normę prawną do występującego w niniejszej sprawie stanu faktycznego. Aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wymaga skierowania do użytkownika wieczystego pisemnego wypowiedzenia, stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 1 u.g.n. Przepis

ten, w powiązaniu z regułą ujętą w art. 61 § 1 k.c, iż oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią, wymaga, by oświadczenie woli o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zostało skierowane do konkretnych osób (użytkowników wieczystych) i doręczone im na piśmie.

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, o których mowa powinny być traktowane restryktywnie, tak aby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres oraz prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenie jest kompletne i w konsekwencji wywołuje przewidziany w ustawie skutek (por. wyrok Sądu Najwyższego Kdnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13, LEX nr 1422113).

Rację miał zatem Sąd Rejonów}' uznając, iż przedmiotowe wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było dokonane nieskutecznie.

W postępowaniu dotyczącym aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przewidzianym w art. 80 ust. 1 u.g.n. badaniu podlega nie tylko zasadność aktualizacji, lecz także to, czy wypowiedzenie zostało dokonane prawidłowo {tak również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 43/10, LEX nr 621350).

W razie stwierdzenia, że wysokość zaoferowanej w wypowiedzeniu opłaty nie jest uzasadniona lub że wypowiedzenie było nieprawidłowe Sąd powinien wydać orzeczenie o ustaleniu opłaty w dotychczasowej wysokości (orz SN z dnia 18.09.2003r., I CK 66/02, OSNC 2004/11/177).

Wobec tak zaistniałych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.