

Sygn. akt **V Ca 343/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Gutkowska
Sędziowie:	SSO Agnieszka Wiśniewska SSR del. Dorota Walczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt I C 2047/12

1. oddała apelację;
2. zasądza od (...) W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 1 800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 343/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 grudnia 2011 r. zastępującym pozew Spółdzielnia (...) w W." wystąpiła przeciwko (...) W. o ustalenie za nieuzasadnioną aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości dokonaną przez (...) W. pismem z dnia 23 lutego 2010 r. Aktualizacją objęto działkę ewidencyjną nr (...) przy ul. (...) w W.. Powódka wskazała, że wartość przedmiotowej działki została wadliwie ustalona w operacie szacunkowym. Złożyła też swój operat, określający wartość nieruchomości na niższą kwotę.

Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości inicjujący w pierwszej kolejności postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, stanowił przyczynę orzeczenia SKO z dnia 10 kwietnia 2010 r., (...), którym oddalono wniosek Spółdzielni (k.48).

Pismem z dnia 11 czerwca 2012 r. Spółdzielnia (...) wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO. Wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty za wieczyste użytkowanie jest bezskuteczne, a ewentualnie uzasadnione w wysokości niższej według przedstawionego przez użytkownika wieczystego operatu oraz przy zaliczeniu na poczet opłaty rocznej poniesionych przez powódkę kosztów na infrastrukturę techniczną. Podniosła ponadto, że wypowiedzenie jest nieważne, gdyż nie zostało opatrzone własnoręcznym podpisem pełnomocnika właściciela. Wniosła również o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu.

Na skutek sprzeciwu od orzeczenia SKO, jaki zgłosiła Spółdzielnia (...) orzeczenie to straciło moc, a sprawa została przekazana Sądowi Rejonowemu dla Warszawy -Woli w Warszawie .

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy : I. ustalił, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona była Księga Wieczysta nr (...) stanowiącej działkę ewidencyjną (...) obręb (...) w W., dokonane przez (...) W. w piśmie z dnia 23 lutego 2010 r. kierowanym do Spółdzielni (...) w W. jako użytkownika wieczystego nieruchomości w udziale (...), jest nieskuteczne, stąd nie doszło do wypowiedzenia opłaty z tytułu współużytkowania

wieczystego nieruchomości, a Spółdzielnia (...) w W. jako współużytkownik wieczysty nieruchomości w powyżej wskazanym udziale winien od dnia 1 stycznia 2011 r., wnieść opłatę za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej kwocie to, jest 4603,02 zł (cztery tysiące sześćset trzy złote i dwa grosze) rocznie, II. stwierdził, że powódka Spółdzielnia (...) w W. wygrała spór w całości i pozostawić szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd ustalił w sprawie stan faktyczny: Spółdzielnia (...) " była użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W., ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) z obrębu (...). Dla nieruchomości przy ul. (...) (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Księga Wieczysta o nr (...). Właścicielem tej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. ujawnionym w KW był Skarb Państwa. Miała ona powierzchnię 1851 m². W dniu 9 stycznia 2014 r. Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...), w której stwierdził, że (...) W. nabyło z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własności nieruchomości przy ul. (...) o powierzchni 35 m⁽²⁾, działki ewidencyjnej (...). W sentencji decyzji wskazano, że owa nieruchomość stanowi część gruntów uregulowanych obecnie w księdze wieczystej (...). Na podstawie tej decyzji oraz decyzji Wojewody (...) z dnia 13.02.1992 r. nr (...), gdzie stwierdzono nabycie przez (...) W. dz. ew (...) o powierzchni 51846 m⁽²⁾, w dniu 23 maja 2014 r. wpisano do Księgi Wieczystej nieruchomości jako właściciela (...) W., wykreślając Skarb Państwa (wniosek do Sądu - wydziału ksiąg wieczystych wpłynął w dniu 8 maja 2014 r.).

W piśmie z dnia 23 lutego 2010 r., którego nadawcą był Urząd (...) (...) W., podpisanym przez J. K. - pracownika urzędu, zawarło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), z obrębu (...), o powierzchni 1851 m⁽²⁾ Według tego pisma od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata miała wynosić 49015,69 zł. Dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła 4603,02 zł. Podstawą aktualizacji była wycena działki dokonana na zlecenie (...) W. przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. z dnia 14 grudnia 2009 r. Ów operat szacunkowy objął wyceną przedmiotową działkę ewidencyjną nr (...) stanowiącą nieruchomość, dla której Sąd prowadzi KW nr (...). Rzeczoznawca wycenił nieruchomość i ustalił wartość wycenianego gruntu na kwotę 8 357 265,00 zł. Przy czym opisując stan prawny

nieruchomości, rzeczoznawca nie wskazał właściciela tej, a tylko podał, że prawo (nie sprecyzował jakie) do używania nieruchomości przysługuje (...) W..

W toku postępowania Sąd, postanowieniem z dnia 15 marca 2013 r. dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem sporządzenia wyceny gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) położoną w W. przy ul. (...).

Opinię wykonał rzeczoznawca majątkowy J. R.. Biegły ustalił wartość działki gruntu na kwotę 6 735 268,00 zł. Jednocześnie dla ustalenia czy dokument wypowiedzenia został opatrzony własnoręcznym podpisem, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego ds. pisma ręcznego. Biegły wskazał, że ów podpis był nakreślony własnoręcznie.

W ocenie Sądu żądanie ustalenia przez powodową Spółdzielnię, że aktualizacja opłaty dokonana przez (...) W. w piśmie z dnia 23 lutego 2010 r. jest bezskuteczna okazało się zasadne. Sąd wskazał, że co prawda zarzut, że wypowiedzenie opłaty nie zostało opatrzone własnoręcznym podpisem, okazał się nieuzasadniony jednakże zarzut, że wypowiadający nie był właścicielem nieruchomości okazał się zasadny.

Sąd oparł swe rozstrzygnięcie na ocenie skuteczności pisma z dnia 23 luty 2010 r. dla stosunku prawnego użytkownika wieczystego jaki istniał między właścicielem a użytkownikiem wieczystym. Jak wskazał Sąd zgodnie z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd winien kontynuować postępowanie, traktując odwołanie użytkownika wieczystego od wypowiedzenia opłaty jak pozew o ustalenie wysokości tejże opłaty (t.j.

pozew o ukształtowanie stosunku prawnego; tak też post. SN z dnia 30.03.2011 r., III CZP 3/11). Jak wskazał Sąd, skutek wyroku wydanego w trybie art. 80 cytowanej ustawy jest bardzo doniosły, bowiem zamyka on drogę użytkownikowi wieczystemu do kwestionowania ustalonej w toku procesu opłaty na przyszłość, w szczególności w procesie o zapłatę zaległej opłaty (argument z art. 78 ust 4 i 79 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz post.

SN z dnia 21.03.2006 r.V CSK 147/05). Konsekwencją określenia wagi rozstrzygnięcia Sądu w procesie inicjowanym owym wnioskiem użytkownika, jest jak wskazał Sąd przyjęcie, że jeżeli Sąd może badać zasadność ustalonej w wypowiedzeniu opłaty, to tym bardziej może badać skuteczność samego aktu wypowiedzenia. Dalej Sąd wskazał, że stosunek użytkownika wieczystego ma charakter cywilny, a treść tego stosunku jest, co do zasady, kształtowana umownie (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. III CZP 188/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 169 i z dnia 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 209). Opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest świadczeniem cywilnoprawnym, bez względu na źródło powstania użytkowania wieczystego. Czynności polegające na oznaczeniu jej wysokości także mają charakter cywilny, a wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu właściwej stawki procentowej, ustalana jest umownie (art. 238 k.c. i art. 75 ust. 5 u.g.n.).

Sąd powołał art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n., art. 78 ust. 1 u.g.n. i wskazał, że do aktualizacji opłaty rocznej, czyli do zmiany jej stawki, dochodzi na podstawie oświadczeń stron stosunku użytkownika wieczystego- właściciela i użytkownika wieczystego, a w razie braku zgody pomiędzy nimi, jej wysokość kształtuje orzeczenie organu administracji lub sądu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82). Następnie Sąd wskazał, że podmiotami stosunku użytkownika wieczystego są - będący właścicielem nieruchomości gruntowej - Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego oraz osoba fizyczna lub prawna, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste (art. 232 § 1 k.c). Oświadczenia odnoszące się do treści użytkowania wieczystego, w tym i o wysokości opłat rocznych, składa użytkownikowi wieczystemu właściciel nieruchomości. Skoro użytkowanie wieczyste może powstać tylko na nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego, to za tę osobę prawną, także w zakresie tego stosunku prawnego, muszą działać jej organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie (art. 38 k.c). W ocenie Sądu, Organ składający

oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Ten sam obowiązek trzeba odnieść do każdego innego oświadczenia składanego w ramach trybu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stworzonego w art. 78-81 u.g.n. Sąd przyjął na potrzeby tej sprawy za swój, pogląd wyrażony w orzeczeniach sądów powszechnych okręgu (...), iż jeśli nawet w oświadczeniu zawierającym wypowiedzenie, nie wskazano właściciela, tylko organ jaki działa za właściciela to i tak oświadczenie woli pochodzi od właściciela, bo oznaczenie tego wynika z operatu szacunkowego, jaki jest podstawą podwyższenia opłaty w sprawie oraz z treści księgi wieczystej, jaka jest prowadzona dla nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. W tej sprawie, jak wskazał Sąd, dokonując ustaleń faktycznym na podstawie powołanych dokumentów, **nie można było stwierdzić, iż (...) W. było właścicielem nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r.** Sąd wskazał, że z operatu szacunkowego przedłożonego przez (...) W., jaki miał być podstawą wypowiedzenia, wynika, że Miastu służy jakieś prawo, ale nie wynika z niego, że (...) W. jest właścicielem nieruchomości; z Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wynikało, że w dniu 1 stycznia 2011 r. (oraz wcześniej - w dacie złożenia pisma zawierającego wypowiedzenie) właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa. W wypowiedzeniu wskazano, że osoba składająca to oświadczenie działa z upoważnienia Prezydenta (...) W., w dalszym toku postępowania poprzez złożenie pełnomocnictwa dla pracownika urzędu do działania za (...) W., sprawa toczyła się pomiędzy

użytkownikiem wieczystym - Spółdzielnią i (...) W. - osobą, która złożyła zaskarżone wypowiedzenie.

Sąd wskazał, że na zarzut powoda, że wypowiedzenie opłaty pochodzi od osoby, która nie jest właścicielem nieruchomości, pozwany przedłożył decyzję wydaną w dniu 13.02.1992 r. przez Wojewodę (...) o nabyciu przez (...) W. nieruchomości o pow. 51846 m² stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). Przy czym twierdził, że decyzja ta dotyczy przedmiotowej nieruchomości, a mianowicie działki ewidencyjnej (...). Zaprzeczył temu powód, a mimo to co podkreślił Sąd, pozwany nie przedłożył wypisu z rejestru gruntów, gdzie opisano by zmiany oznaczenia działek ewidencyjnych, tzn. nie przedstawił dowodu że działka ewidencyjnej z 1992 r. nr (...) była tą samą co w 2011 r. działką o oznaczeniu 38.

Sąd podkreślił, że wydanie decyzji oraz zabiegi pozwanego dla wykazania swej własności przed Sądem prowadzącym niniejszą sprawę, nie wpłynęły na zmianę właściciela nieruchomości ujawnionego w Księdze wieczystej. W dniu 9 stycznia 2014 r. Wojewoda (...) wydał decyzję o nabyciu przez (...) W. działki gruntu o nr (...) o pow. 35 m . Dopiero te obie decyzje jak wskazał Sąd, były podstawą wpisania (...) W. jako właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest KW nr (...), co nastąpiło dopiero w dniu 23 maja 2014 r.

Sąd powołał art. 78 - art. 81 u.g.n i wskazał, że postępowanie o ustalenie opłaty wykazuje dużo odrębności względem typowego postępowania regulowanego przez przepisy k.p.c. W ocenie Sądu na potrzeby wyroku podlega w tym postępowaniu badaniu m.in. wartość nieruchomości, jaką ta miała w czasie historycznym, w dniu skuteczności wypowiedzenia; wysokość udziału w użytkowaniu wieczystym jaki na tą datę przysługiwał użytkownikowi wieczystemu, nadto jak wskazał Sąd Rejonowy, Sąd bada skuteczność, prawidłowość owego wypowiedzenia też na tą chwilę historyczną, i dlatego w tym postępowaniu nie znajduje zastosowania art. 316 k.p.c, zgodnie, z jakim sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W niniejszej sprawie jak wskazał Sąd, pismo z dnia 23 lutego 2010 r. nazwane wypowiedzeniem opłaty za wieczyste użytkowanie złożył pomiot, który nie był właścicielem nieruchomości (decyzja z 1992 r. dotyczyła tylko części nieruchomości dla jakiej prowadzona jest KW nr (...), (...) W. nie zostało ujawnione w KW). Pozostałą część nieruchomości (...) W. nabyło dopiero w 2014 r., odmiennego niż ujawniony w Księdze wieczystej (gdzie jako właściciel figurował Skarb Państwa)stanu prawnego, nie mógł bez wydania decyzji tzw. komunalizacyjnej, ustalać żaden sąd w tym Sąd, którego

przedmiotem była ocena skuteczności wypowiedzenia złożonego w 2010 r. (co jak wskazał Sąd wynika z licznego orzecznictwa wydanego na tle ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych). Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy doszedł do przekonania,

iż przedmiotowe wypowiedzenie w dniu 2011 r. było bezskuteczne i ustalił opłatę roczną za wieczyste użytkowanie na dotychczasowym poziomie (jak w latach przed 2011 r.).

Szczegółowe rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd pozostawił Referendarzowi, orzekając tylko o zasadzie ich ustalania na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, t.j. przepisów art. 77-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami/ Dz.U. z 2015r. poz. 1774, z późn. zmian./ przez przyjęcie, że wypowiedzenie przez Pozwanego Powódce wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było nieskuteczne i w konsekwencji ustalenie, że Powódkę obowiązuje opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną Nr (...) w obrębie (...) przy ul. (...) w W. w dotychczasowej wysokości, t.j. w wysokości 4.603,02zł,

2. sprzeczność ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie i przyjęcie, że w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej oraz w czasie postępowania administracyjnego i sądowego w pierwszej instancji właścicielem gruntu pozostawał Skarb Państwa, podczas gdy gmina- (...) W. nabyła własność nieruchomości z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. i legitymowała się decyzją komunalizacyjną Wojewody (...) Nr (...) z dnia 13.02.1992 r. o nabyciu przez (...) W. z mocy prawa nieruchomości o pow. 51846 m2 stanowiącej działkę ewidencyjną Nr (...) oraz decyzją Wojewody (...) Nr (...) z dnia 9.01.2014r. o nabyciu przez (...) W. działki gruntu Nr ew.(...),

3. przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a tym samym naruszenie prawa procesowego t.j. art. 233 K.p.c. poprzez niedokonywanie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało przyjęciem, że wypowiedzenie było nieskuteczne, a zmiana wysokości opłaty rocznej była nieuzasadniona i że Pozwanemu- (...) W. nie przysługiwało prawo własności nieruchomości objętej wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej.

4. naruszenie przepisów prawa procesowego t.j. art. 227 K.p.c. i 229 K.p.c. przez pozbawienie faktów i dokumentów wskazywanych i złożonych przez Pozwanego w sprawie waloru dowodów w sprawie, a także przez pominięcie znajdujących się w aktach sądowych sprawy

dokumentów i orzeczeń, w tym z etapu postępowania administracyjnego i sądowego, również z etapu zawieszenia postępowania w sprawie, z których wynika, że (...) W. nabyło własność nieruchomości objętej wypowiedzeniem z mocy prawa i mogło wykonywać prawa i obowiązki właściciela od chwili nabycia z mocy prawa tego prawa, a zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie w toku jej prowadzenia w celu pozyskania przez (...) W. decyzji komunalizacyjnej na działkę ewidencyjną Nr (...) miało tylko prowadzić do potwierdzenia tych uprawnień właścicielskich,

5. naruszenie przepisów prawa procesowego t.j. art. 231 K.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy, pomimo że prawidłowe ustalenie stanu faktycznego i okoliczności sprawy powinny prowadzić do konkluzji, że (...) W. w dacie dokonania wypowiedzenia Powódce wysokości dotychczasowej opłaty rocznej było właścicielem działki ewidencyjnej Nr (...) w W.,

6. naruszenie prawa procesowego t. j. art. 299 w związku z art. 230 k.p.c. przez pominięcie, że okoliczność, iż (...) W. jest właścicielem nieruchomości objętej wypowiedzeniem wysokości dotychczasowej opłaty rocznej zostało przez stronę powodową przyznane w sposób dorozumiany, t.j. poprzez sformułowanie zarzutów wadliwości wypowiedzenia na etapie złożenia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz na etapie postępowania sądowego przez podanie przyczyn nieważności wypowiedzenia, a najpierw też nieuzasadnionej, nowej wysokości opłaty rocznej przeciwko Pozwanemu- (...) W.,

7. naruszenie przepisów prawa procesowego t.j. art. 316 K.p.c przez nieuwzględnienie stanu rzeczy w sprawie w dacie orzekania i jego niezastosowanie przy orzekaniu w sprawie. Wskazując na powyższe pozwany wniósł o:

1/ zmianę wyroku w całości i orzeczenie co do kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, lub

2/ uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz orzeczenie o kosztach postępowania za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i nie może skutkować zmianą zaskarżonego wyroku nie ma też podstaw do jego uchylenia.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy, że wszystkie one sprowadzają się do twierdzenia, że apelujący nabył prawo własności przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa i w związku z tym już z dniem 27 maja 1990 r. mógł korzystać ze swoich praw

właścicielskich i je wykonywać, a w związku z tym z kolei, wypowiedzenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było skuteczne.

Przesądzenia wobec podniesionych zarzutów wymagało więc, czy (...) W. było uprawnione do dokonania wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2010 r. jako właściciel nieruchomości, pomimo tego, że w tej dacie nie legitymowało się ostateczną decyzją komunalizacyjną wydaną przez wojewodę w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, podobnie akceptuje cytowane poglądy judykatury.

Odnosząc się zbiorczo do zarzutów apelacji wskazać należy, że nie budzi wątpliwości, że podmiotami stosunku użytkowania wieczystego są - będący właścicielem nieruchomości gruntowej - Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego oraz osoba fizyczna lub prawna, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste (art. 232 § 1 k.c). Tym samym oświadczenia odnoszące się do treści użytkowania wieczystego, w tym i o wysokości opłat rocznych, składa użytkownikowi wieczystemu **właściciel nieruchomości**. Skoro zaś zgodnie z ugruntowanymi poglądami judykatury to ostateczna decyzja wojewody wydana w trybie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. stwierdzająca nabycie własności nieruchomości stanowi ustawowe poświadczenie, iż gmina stała się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. właścicielem określonego mienia i dopiero od chwili wydania takiej decyzji gmina może skutecznie powołać się na swoje prawo, to gmina w obrocie cywilnoprawnym dla wykazania swojego tytułu do nieruchomości nie może skutecznie powoływać się na przepis art. 5 ust. 1 ustawy komunalizacyjnej. Skoro w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Pozwana nie posiadała decyzji dotyczącej całej działki nr (...), co nie budzi wątpliwości w świetle niekwestionowanych dokumentów, to nie mogła skutecznie składać oświadczeń woli w zakresie umowy użytkowania wieczystego.

Na gruncie orzecznictwa Sądu Najwyższego nie budzi również wątpliwości, że sąd nie mógł ustalić samodzielnie faktu nabycia przez gminę z mocy prawa - własności nieruchomości, jako przesłanki orzeczenia w toczącym się procesie, (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 grudnia 1992 r. III CZP 157/92).

W ocenie Sądu Okręgowego mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy za Sądem Rejonowym, że (...) W. w 2010 r. nie było podmiotem, który mógł złożyć skutecznie oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...), zgodnie bowiem z wpisem w księdze wieczystej

właścicielem przedmiotowej nieruchomości był Skarb Państwa, a nie Gmina, Gmina zaś na tę datę nie legitymowała się pozytywną co do przedmiotowej działki gruntu decyzją wojewody. Z tego powodu Pozwana jak wskazano wyżej nie mogła w obrocie cywilnoprawnym powoływać się na nabycie nieruchomości z mocy prawa. W tym miejscu również

należy odwołać się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, który wskazuje, że „aczkolwiek przepis art. 5 ust. 1 ustawy komunalizacyjnej wywołuje skutki cywilnoprawne (przejście prawa własności), następujące z mocy samego prawa z chwilą wejścia w życie ustawy, to z faktu, że stwierdzenie nabycia własności należy do wyłącznej kompetencji organu administracji wynika, iż do wylegitymowania się przez osobę, która powołuje się na takie nabycie własności nieruchomości, konieczne jest okazanie takiej decyzji. Umożliwia ona ukształtowanie stosunków cywilnoprawnych. Dopiero ona stwierdza bowiem autorytatywnie, że w odniesieniu do konkretnej gminy (podmiotu) powstały skutki określone w art. 5 ust. 1 in fine ustawy komunalizacyjnej. Jest to akt deklaratoryjny, w którym tkwi sui generis element konstytutywny, dopiero bowiem od chwili wydania takiej decyzji gmina może skutecznie powołać się na swoje prawo. Tym samym w pełni akceptując stanowisko Sądu Najwyższego, oceniając skuteczność wypowiedzenia dokonanego w trybie cytowanych przepisów Sąd Rejonowy doszedł do prawidłowego wniosku, że wypowiedzenie dokonane przez podmiot który nie legitymował się stosowną decyzją nie mogło być skuteczne względem użytkownika wieczystego (patrz także Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 1993-07-29, III CZP 64/93).

Bez znaczenia w tych okolicznościach pozostając więc kwestie czy wypowiedzenie było uzasadnione w danej wysokości. Strony swoje zarzuty i wnioski kierowały również i w tym zakresie Sąd I Instancji zasadnie więc badał i te kwestie. Nie świadczy to jednakże o nieprawidłowości rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy bowiem w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego i wywiódł z tych ustaleń prawidłowe wnioski prawne. Skoro zaś wynik postępowania dowodowego i analiza przepisów oraz orzecznictwa doprowadziła Sąd do wniosku, że (...) W. nie mogło skutecznie w dacie wypowiedzenia złożyć takiego oświadczenia, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia stały się dalsze kwestie z tym wypowiedzeniem związane.

Nie sposób też przyjąć, że pewne działania powoda świadczyć miałyby o przyjęciu, że akceptuje on działania (...) W. jako właściciela. Spółdzielnia bowiem konsekwentnie kwestionowała skuteczność wypowiedzenia i składała różne zarzuty w tym zakresie, w tym również zarzut bezskuteczności z uwagi na złożenia oświadczenia przez podmiot, który nie figurował w księdze wieczystej jako właściciel. W świetle podnoszonych zarzutów

wszechstronne rozważenie dowodów doprowadziło zaś Sąd do wniosków, które legły u podstaw rozstrzygnięcia.

Konkludując, Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawidłowo bowiem przyjął, że wypowiedzenie przez Pozwanego Powódce wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było nieskuteczne i w konsekwencji prawidłowo ustalił, że Powódkę obowiązuje opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną Nr (...) w obrębie (...) przy ul. (...) w W. w dotychczasowej wysokości, t.j. w wysokości 4.603,02zł. Stosunek użytkowania wieczystego ma bowiem charakter cywilny, a treść tego stosunku jest, co do zasady, kształtowana umownie (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8.2.1994 r. III CZP 188/93. OSNC 1994, nr 9, poz. 169 i z dnia 21.4.1994 r., III CZP 36/94. OSNC 1994, nr 11, poz. 209). Opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest świadczeniem cywilnoprawnym, bez względu na źródło powstania użytkowania wieczystego. Czynności polegające na oznaczeniu jej wysokości także mają charakter cywilny, a wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu właściwej stawki procentowej, ustalana jest umownie (art. 238 k.c. i art. 75 ust. 5 GospNierU). Pozwana nie była więc uprawniona do dokonywania wypowiedzenia opłaty, była to bowiem czynność w obrocie cywilnym pomiędzy nią a użytkownikiem wieczystym (por. Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2007-05-25,1 CSK 30/07).

Również i ustalenia Sądu Rejonowego były prawidłowe, co prawda bowiem (...) W. z datą 27 maja 1990 r. stało się właścicielem gruntów przy ul. (...) z mocy prawa, jednakże dla możliwości występowania w obrocie cywilnoprawnym

jako właściciel wymagane jest legitymowanie się przez gminę ostateczną decyzją wojewody stwierdzającą ten fakt. Niesporne zaś w sprawie było, że w 2010 r. tj. w dacie dokonanego wypowiedzenia Gmina nie legitymowała się takimi decyzjami, uzyskała je bowiem w odniesieniu już do całej nieruchomości działki nr (...) dopiero w dniu 9.01.2014 r. Za Sądem Najwyższym należy zaś wskazać, że pomimo tego, że własność nabyła gmina z mocą prawa to podejmowanie przez gminę czynności w stosunku do nabytego przedmiotu własności stawało się możliwe dopiero z chwilą uzyskania ostatecznej w tym przedmiocie decyzji wojewody.

Brak jest również podstaw do stawiania Sądowi I Instancji zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 227 k.p.c. i 229 k.p.c. Materiał dowodowy został wszechstronnie i prawidłowo oceniony przez Sąd Rejonowy, a apelacja tej oceny nie podważała.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutu naruszenia art. 316 k.p.c. W tym zakresie w ocenie Sądu Okręgowego stanowisko Sądu Rejonowego jest wyczerpujące i Sąd Okręgowy je w pełni akceptuje. Okoliczność, że w dacie wyrokowania pozwany legitymował się już stosownymi decyzjami komunalizacyjnymi w stosunku do działki nr (...), nie może bowiem sanować nieskuteczności wypowiedzenia. Nie posiadając tych decyzji pozwany nie był bowiem uprawniony do działań w obrocie cywilnoprawnym. Bez decyzji komunalizacyjnej gmina nie jest legitymowana do wypowiedzania się na zewnątrz w stosunku do mienia podlegającego komunalizacji. Decyzja komunalizacyjna ma charakter deklaratoryjny i potwierdza jedynie to, co nastąpiło z mocy prawa, jednakże dopiero ta decyzja otwiera

gminie, jako właścicielowi, drogę do swobodnego dysponowania mieniem i składania w odniesieniu do niego oświadczeń woli na zewnątrz. Dopóki nie zostanie wydana ostateczna decyzja, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy

wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach

samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), w księdze wieczystej powinno być

ujawnione prawo własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (tak Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2004-02-06, II CK 404/02, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Warszawie z 2010-01-19, IV SA/Wa 1691/09, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Łodzi z 2008-08-26, I SA/Łd 1329/07, Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 1993-07-29, III CZP 64/93).

Mając na uwadze powyższe apelacja wobec braku uzasadnionych podstaw prawnych nie może odnieść zamierzonego skutku i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.