

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach:

1. ustalili wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), składającej się z działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą numer (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku na kwotę 836,76 zł;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. nakazał pobrać od pozwanego Skarbu Państwa - Starosty (...) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Pabianicach kwotę 3.145,97 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w P. przy ul. (...), oznaczona była wcześniej jako działka nr (...) o powierzchni 3.0209 ha, uregulowana w księdze wieczystej (...).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za tę działkę ustalona została w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 15 lutego 2005 r., sygn. I C 423/04 na kwotę 11.509,50 zł od dnia 1 stycznia 2004 r.

W 2004 r. J. A. nabył prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości składającej się z działki numer (...) wraz z działką nr (...) na cele gospodarcze.

Decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 18 listopada 2009 r. sygn. GN.7430/ (...) nieruchomość położona w P. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...) została podzielona na działki nr (...) o powierzchni 1,6024 ha i nr 27/27 o powierzchni 1.4185 ha.

Obecnie nieruchomość położona w P. przy ul. (...), składa się m.in. z działek:

- nr 27/26 o powierzchni 1,6024 ha,
- nr 27/27 o powierzchni 1.4185 ha,
- nr 27/19 o powierzchni 0,0403 ha,

stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w użytkowaniu wieczystym J. A.. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą nr (...) (dla działek (...)) oraz księgę wieczystą nr (...) (dla działki (...)), jest obciążona służebnościami gruntowymi.

W 2004 roku, J. A. wybudował na działce (...) przyłącze energetyczne średniego napięcia.

Na działce (...) użytkownik wieczysty doprowadził przyłącze elektryczne w 2007 r. i stamtąd – do działki nr (...), wcześniej na tych działkach nie było energii, jego poprzednik czerpał prąd z agregatów.

W dniu 02 marca 2010 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) i zaproponował ustalenie nowej opłaty w wysokości 44.216,91 zł od dnia 01 stycznia 2011 r. z terminem jej płatności do dnia 31 marca każdego roku.

W dniu 02 marca 2010 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) i zaproponował ustalenie nowej opłaty w wysokości 55.607,43 zł od dnia 01 stycznia 2011 r. z terminem jej płatności do dnia 31 marca każdego roku.

W następstwie tych wypowiedzeń J. A. wystąpił o utrzymanie dotychczasowej wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek nr (...), zaś Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wnioski użytkownika wieczystego decyzjami z dnia 15 czerwca 2010 r. wydanymi w sprawach sygn. SKO.1738/2010, SKO. (...).

J. A. złożył sprzeciwy od orzeczeń SKO sygn. SKO.1738/2010 i SKO. (...).

W następstwie ww. sprzeciwów użytkownika wieczystego, wyrokiem z 24 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie sygn. I C 300/10 określił z dniem 01 stycznia 2011 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej jako działki nr (...) na kwotę 55.607,43 zł. W wyroku tym nie orzeczono o opłacie dotyczącej działek nr 27/26 i nr 27/27. Wyrok nie został uzupełniony.

W postępowaniu administracyjnym i sądowym prowadzonym w 2011 r. J. A. nie podnosił kwestii nakładów, jakie poniósł na nieruchomości składające się z działek (...).

W dniu 16 września 2015 r. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej działek:

- nr 27/19 - w piśmie sygn. GG.6843.42.2015, zaproponował ustalenie nowej wysokości tej opłaty w kwocie 846,78 zł – od dnia 01 stycznia 2016 r. z terminem płatności do dnia 31 marca każdego roku.

- działek nr (...) - w piśmie sygn. GG.6843.43.2015, zaproponował ustalenie nowej wysokości tej opłaty w kwocie 54.349,02 zł – od dnia 01 stycznia 2016 r., wskazał, że wypowiedzenie dotyczy opłaty ustalonej orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 15 czerwca 2010 r. sygn. SKO 1735/2010.

W uzasadnieniu wskazano, iż podstawą do ustalenia nowej wysokości opłaty było zwiększenie wartości nieruchomości; wartość ta została ustalona w oparciu o operat szacunkowy z dnia 12 lutego 2015 r., w którym wartość działki nr (...) ustalono na 28.226 zł, zaś działek nr (...) łącznie na 1.811,634 zł. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości ustalono na 3% wartości nieruchomości.

Wypowiedzenia te zostały doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 28 września 2015 r.

W dniu 22 października 2015 r. J. A. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości jest nieuzasadnione. Zakwestionował wartość nieruchomości - w szczególności operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej. Powołał się na znaczny spadek wartości gruntów od 2008 r. – co w jego opinii nie zostało uwzględnione w treści operatu.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 30 czerwca 2016 r. znak SKO (...).879.2015 stwierdziło, iż aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) dokonana wypowiedzeniem Starosty (...) z dnia 16 września 2015 r. jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 30 czerwca 2016 r. znak SKO (...).878.2015 stwierdziło, iż aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) dokonana wypowiedzeniem Starosty (...) z dnia 16 września 2015 r. jest nieuzasadniona.

Powyższe orzeczenia zostały zaskarżone sprzeciwem przez Skarb Państwa-Starostę (...). Sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego w Pabianicach.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), według stanu z daty dokonania aktualizacji opłaty – 16 września 2015 r. wynosi dla działek:

- nr 27/26 i 27/27 o łącznej powierzchni 3.0209 ha - 1.789.533 zł t.j. 59,24 zł za 1 m<sup>2</sup>,

- nr 27/19 o powierzchni 0,0403 ha – 27.892 zł t.j. 69,21 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Brak jest na działkach nakładów podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Wyceny dokonano w oparciu o rynek obrotu nieruchomościami o porównywalnym stanie (przeznaczenie, powierzchnia, dostęp do mediów, połączenia komunikacyjne) z terenu okolic P. i Ł., podstawą określenia wartości była cena średnia, skorygowana o wpływ na wartość cech różnicujących nieruchomości – przy czym im zwiększa się powierzchnia gruntu tym mniejsza jest jej wartość. Nieruchomość znajduje się w specjalnej strefie ekonomicznej, co jednak nie wpływa na wartość gruntu.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Opłata ta ma charakter cywilnoprawny. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu.

Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W przypadku oddalenia wniosku obowiązują wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1 (art. 79 ust. 4 zd. 1 ustawy).

Jak stanowi art. 80 ust. 1 i 3 ustawy 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. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W związku z powołanymi wyżej przepisami Sąd Rejonowy wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n.).

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy odniósł się do aktualizacji opłaty dotyczącej działki numer (...). W ocenie Sądu procedura aktualizacji przebiegała poprawnie, opłata została naliczona poprawnie w myśl przepisów ustawy u.g.n.

Z przedłożonych w sprawie dokumentów wynikało, iż prawidłowo doręczonym pismem z dnia 16 września 2015 r. Starosta (...) wypowiedział J. A. stawkę z tytułu wieczystego użytkowania działki nr (...). Użytkownik wieczysty od tego wypowiedzenia złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł., które w decyzji z dnia 30 czerwca 2016 r. uznało wypowiedzenia opłat za nieuzasadnione.

W następstwie sprzeciwu Starosty (...) wskazane orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciło moc, a sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego w Pabianicach, który nie będąc w jakimkolwiek zakresie związany poprzednim postępowaniem administracyjnym, jak również operatem szacunkowym sporządzonym na wniosek strony powodowej, we własnym zakresie dokonał ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym J. A. w momencie wypowiedzenia mu dotychczasowej stawki za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. O., zgodnie z którą wartość rynkowa prawa własności działki nr (...) przy stanie na dzień 16 września 2015 r. wynosi 27.892 zł (69,21 zł za 1 m<sup>2</sup>). Opinia w tym zakresie nie została ostatecznie zakwestionowana przez powoda.

Sąd Rejonowy nie dopatrywał się uchybień w opinii, które mogłyby stanowić podstawę do podważenia wyrażonego przez biegłego stanowiska i w oparciu o tę opinię ustalił, że na dzień 01 stycznia 2016 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki nr (...) wynosi 836,76 zł (według obliczeń: 27.892 zł x 3%).

Ustalając powyższą opłatę, Sąd nie obniżył jej o dokonane w 2004 roku nakłady.

Poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na nieruchomość składającą się z działki numer (...) tj. koszt budowy przyłącza energetycznego średniego napięcia, nie podlegają rozliczeniu na poczet aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

***Do zaliczania tychże nakładów zastosowanie mają przepisy art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed ostatniej nowelizacji, tj. sprzed dnia 23 sierpnia 2017 roku. Jak bowiem stanowi art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Dz.U.2017.1509, do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy (23.08.2017 r.) stosuje się przepisy nowe, z tym że do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 (u.g.n.) wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Nie ma z kolei zastosowania art. 77 ust. 5 u.g.n., który został uchylony mocą ww. ustawy zmieniającej.***

***Tym samym, do nakładów tych zastosowanie znajduje art. 77 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji oraz art. 77 ust. 6 w myśl którego, zasady, o których mowa w ust. 4 (...), stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.***

Mając na uwadze fakt, że nakłady dokonane przez powoda na działkę numer (...) poczynione zostały w 2004 roku, a zatem przed dniem ostatniej aktualizacji z 2010 roku, nie podlegają one zaliczeniu na poczet opłaty w niniejszym postępowaniu.

W oparciu o powyższe rozważania, oraz fakt, że powód nie kwestionował wartości działki (...) ustalonej przez biegłego sądowego, a co za tym idzie zasadności aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało oddaleniu w pozostałym zakresie, tj. odnośnie aktualizacji opłaty dotyczącej działek (...). W ocenie Sądu nie jest możliwym dokonanie tej aktualizacji, albowiem pozwany nie wypowiedział w sposób prawidłowy jej wysokości.

Jak wynika z treści wypowiedzenia z dnia 16 września 2015 roku, Skarb Państwa – Starosta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę ustaloną orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 15 czerwca 2010 roku. Opłata taka jednak nigdy nie istniała. Jak wykazano, orzeczenie SKO. (...) utraciło moc wskutek wniesienia sprzeciwu, sprawa zaś została przekazana do Sądu, nie został jednak nigdy rozpoznana. Tym samym, pozwany nie mógł wypowiedzieć powyższej opłaty albowiem nie istniała ona nigdy w obrocie prawnym.

W myśl art. 78 ust. 1 u.g.n., 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, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

***Jak wskazują komentatorzy wypowiedzenie, które nie spełnia warunków podanych w art. 78 ust. 1 u.g.n. i w świetle przepisów kodeksu postępowania administracyjnego nie zostało prawidłowo doręczone, zostanie w razie złożenia odwołania do SKO uznane za nieskuteczne. Skuteczność wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej uzależniona jest od spełnienia wszystkich wymienionych warunków, to jest m.in. tego, że aktualizacja odnosi się do opłaty rocznej wcześniej ustalonej, (...) - K. E., K. L., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz.***

***Jak przy tym wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13, 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 restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających 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.***

W ocenie Sądu R. opisane wyżej wymogi w odniesieniu do działek (...) nie zostały zachowane, co powoduje, że wypowiedzenie jest nieskuteczne, a postępowanie w tym zakresie bezprzedmiotowe. Powód został wprowadzony w błąd co do podstawy wypowiedzenia, w ten sposób, że wskazano, iż wypowiedzeniu podlega dotychczasowa opłata ustalona w 2010 roku mocą decyzji SKO. (...). Skoro jednak opłata taka nie została nigdy ustalona, pozbawiło to powoda możliwości skutecznego i merytorycznego odniesienia się do treści wadliwego wypowiedzenia.

Jak wskazano powyżej, samo wypowiedzenie ma postać sformalizowaną i wszelkie odstępstwa od zasad opisanych w art. 78 ust. 1 u.g.n. traktowane winny być w sposób restrykcyjny. W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, przepis art. 78 ust. 1 u.g.n. jednoznacznie wskazuje, że wypowiedzenie dotyczyć ma dotychczasowej opłaty, nie zaś dowolnie wybranej opłaty. Wskazanie wysokości dotychczasowej opłaty czy to przez podanie jej wysokości czy też pośrednio przez odniesienie się do podstawy jej ustanowienia ( decyzja SKO, orzeczenie sądu), jest konieczne choćby po to, by użytkownik wieczysty mógł określić czy sposób naliczenia nowej opłaty jest prawidłowy w myśl art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie

z którym w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Powód możliwości powyższej został pozbawiony. Poprzez wskazanie nieistniejącej opłaty, J. A. nie mógł skutecznie zakwestionować nowej jej wysokości.

Nie jest przy tym możliwa jakoby konwalidacja całej procedury poprzez ustalenie prawidłowej opłaty za działki (...) już w toku postępowania, albowiem sama decyzja pozwanego inicjująca postępowanie jest wadliwa. Gdyby uznać, że wypowiedzenie nieistniejącej opłaty nie wpływa na ważność postępowania, to wówczas dopuszczalnym byłoby także konwalidowanie wypowiedzenia, w którym Skarb Państwa omyłkowo wskazał niewłaściwą wartość gruntu będącą podstawą naliczenia opłaty, którą to możliwość wykluczył Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 90/13.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzenie z dnia 16 września 2015 roku dotyczące działek numer (...) jest nieskuteczne i jako takie nie daje podstawy do aktualizacji dotychczasowej opłaty, co skutkowało oddaleniem powództwa w punkcie 2. wyroku.

O zasadach poniesienia przez strony nieuiszczonych kosztów sądowych, tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), zaskarżając go w zakresie punktu 2. w zakresie, w jakim Sąd I instancji mimo oddalenia powództwa zaniechał jednoczesnego ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek (...) począwszy od 1 stycznia 2016 r.

Skarżący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów postępowania, mogących mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest art. 328 § 2 k.p.c., a to w postaci zaniechania przytoczenia odpowiadającej wydanemu wyrokowi podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Skarżący wskazywał także na błędną wykładnię przepisów prawa materialnego, a mianowicie: art. 78 § 1 w zw. z art. 77 § 1 u.g.n. oraz w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez uznanie że:

- aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) jest nieważna, wskutek przyjęcia, iż złożone wypowiedzenie w/w opłaty jest nieprawidłowe z uwagi na ustalenie dotychczasowej opłaty na mocy orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z dnia 15 czerwca 2010 roku, które następnie utraciło moc wobec wniesienia sprzeciwu, a sprawa przed sądem (o sygn. akt I C 300/10) nigdy nie została rozpoznana, gdyż brak jest orzeczenia w tymże postępowaniu o opłacie dotyczącej działek nr (...), w sytuacji gdy w sprawie, w której sąd orzekł w przedmiocie ustalenia w/w opłaty, interes do złożenia wniosku o uzupełnienie wyroku posiadał użytkownik wieczysty, a nie właściciel nieruchomości, a co za tym idzie niezłożenie tegoż wniosku przez J. A. nie może pociągać za sobą negatywnych skutków prawnych wobec Skarbu Państwa - Starosty (...), zatem należy uznać, iż nie ma podstaw do uznania, że w/w decyzja SKO utraciła moc w tymże zakresie, a wypowiedzenie opłaty jest prawnie bezskuteczne,

- wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), nie spełnia podstawowego warunku, wynikającego z art. 78 u.g.n., czyli nie dotyczy opłaty wcześniej ustalonej, podczas gdy analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego nie pozwala na przyjęcie powyższej konstatacji, albowiem wypowiedzenie to spełnia wszystkie ustawowe wymogi, w tym także dotyczy opłaty ustalonej, a zatem jest prawnie skuteczne.

Skarżący zarzucał również naruszenie art. 98 § 1 w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a to poprzez obciążenie pozwanego nieuiszczonymi kosztami sądowymi i zaniechanie zasądzenia kosztów zastępstwa adwokackiego od powoda na rzecz pozwanego, mimo wygrania przez pozwanego procesu w całości.

Skarżący wniósł o:

1) zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez dodanie do merytorycznego rozstrzygnięcia Sądu 1 instancji w pkt 2 oddalającego powództwo, ustalenia wysokości opłaty rocznej w kwocie 53.685,99 zł za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) o/6 ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2016 roku,

2) zasądzenie do J. A. na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...) zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego przed Sądem I oraz Sądem II Instancji według norm przepisanych.

Powód wnosił o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja skutkuje uchyleniem wyroku Sądu I instancji w zaskarżonej części.

Przed przejściem do meritum sprawy należy wskazać, że Sąd Okręgowy rozważał możliwość odrzucenia apelacji z uwagi na brak substratu zaskarżenia. Skarżący wskazywał bowiem, że zaskarża punkt 2. wyroku w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy zaniechał ustalenia opłaty rocznej co do działek nr (...). Sąd Okręgowy miał jednak na uwadze, że powództwo zostało we wskazanej części oddalone, więc rozstrzygnięcie co do żądania pozwu jako takie istnieje, wobec czego dopuszczalne jest jego zaskarżenie. Osobną kwestią pozostaje natomiast, czy pomimo formalnego objęcia rozstrzygnięciem całości powództwa, doszło do rozpoznania istoty sprawy.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lutego 2014 r. (sygn. akt III CZP 111/13, OSNC 2014/11/113), w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak przypomniano w uzasadnieniu przytoczonej uchwały, w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że powództwo zmierzające do oznaczenia wysokości należnej opłaty rocznej w sprawach rozpoznawanych na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177, z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ.). Podkreśla się, że zadaniem sądu jest określenie wysokości świadczenia, jakie użytkownik wieczysty ma spełnić na rzecz właściciela nieruchomości, natomiast do rozpoznania sprawy przez sąd dochodzi dlatego, że strony stosunku użytkownika wieczystego nie są w stanie zgodnie określić wysokości tego świadczenia. W sprawie rozpoznawanej na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.n. sąd nie może więc ograniczyć się do oceny skuteczności lub bezskuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, lecz powinien określić wysokość tej opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku użytkownika wieczystego. Również w nauce prawa przyjmuje się, że swoim orzeczeniem sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego, w związku z czym orzeczenie to ma charakter konstytutywny.

Sąd Okręgowy podziela wskazany wyżej pogląd, uznając, że nawet w sytuacji, w której Sąd dochodzi do wniosku, że wypowiedzenie nie może doprowadzić do podwyższenia opłaty z tytułu użytkownika wieczystego, powinien z urzędu określić wysokość tej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Określenie wysokości opłaty powinno przy tym nastąpić w sentencji orzeczenia. Brak tego rodzaju rozstrzygnięcia w sentencji orzeczenia – choćby stanowisko Sądu I instancji w tym przedmiocie dało się wyprowadzić z treści uzasadnienia – prowadzi do wniosku, że w wyroku nie rozpoznano (nie rozstrzygnięto) istoty sprawy. Tego rodzaju wniosek determinuje z kolei konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego (art. 386 § 4 k.p.c.).

Na marginesie należy zauważyć, że z sentencji wyroku sformułowanej w sposób, w jaki uczynił to Sąd Rejonowy, wynika – oczywiście sprzecznie ze stanowiskiem Sądu I instancji wyrażonym w uzasadnieniu – że obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 80 ust. 2 u.g.n., wniosek użytkownika o ustalenie zastępuje pozew. Jak wynika natomiast z art. 79 ust. 4 i ust. 8 u.g.n. w przypadku oddalenia wniosku (na etapie sądowym – pozwu) obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1 (to jest wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu).

Podkreślić należy również, że w niniejszej sprawie – wobec podstaw do uchylenia orzeczenia z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy – Sąd Okręgowy nie przesądza o zasadności lub bezzasadności poglądu Sądu Rejonowego co do możliwości wywarcia zamierzonego skutku prawnego przez złożone przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu. Sąd Rejonowy oceni tę kwestię przesłankowo przy ponownym rozpoznaniu sprawy, jako mającą wpływ na ustalenie wysokości opłaty.

Podsumowując, Sąd Okręgowy na podstawie art. art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy określi z sentencji orzeczenia, jaka wysokość opłaty za użytkowanie wieczystej działek (...) obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 r.