

## UZASADNIENIE

Wnioskiem (pozwem) z dnia 27 grudnia 2017 r. (...) Spółka Akcyjna w P. wystąpił przeciwko Skarbowi Państwa-Starości (...) Wschodniemu o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w miejscowości R., oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działki nr (...) z obrębem 12 R., o powierzchni łącznej 5.905 m<sup>2</sup>, dokonane w wypowiedzeniu z dnia 17 grudnia 2017 r., jest nieuzasadnione. Sprawa z opisanego powództwa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 276/18. Powód wskazał, że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty było nieskuteczne, ponieważ odnosiło się do działek ewidencyjnych uregulowanych w dwóch księgach wieczystych, a nie do poszczególnych nieruchomości.

Decyzją z dnia 19 lutego 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. uwzględniło w całości wniosek ustalając, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerach ewidencyjnych (...) była nieuzasadniona.

Powyższa decyzja została w całości zaskarżona sprzeciwem Skarbu Państwa-Starosty (...) Wschodniego z dnia 6 marca 2018 r. W treści sprzeciwu podniesiono, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zostało dokonane z zachowaniem wymogów formalnych. Ponadto, pozwany wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 3 lipca 2018 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, zgłaszając ewentualne żądanie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za działki (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Ponadto, powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wnioskiem (pozwem) z dnia 27 grudnia 2017 r. (...) Spółka Akcyjna w P. wystąpił przeciwko Skarbowi Państwa-Starości (...) Wschodniemu o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w miejscowości R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) z obrębem 13 S., o powierzchni łącznej 9.413 m<sup>2</sup>, dokonane w wypowiedzeniu z dnia 17 grudnia 2017 r., jest nieuzasadnione. Sprawa z opisanego powództwa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 292/18. Powód wskazał, że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty było nieskuteczne, ponieważ odnosiło się wyłącznie do działek ewidencyjnych, niestanowiących całej nieruchomości. Podał także, iż nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości uzasadniająca aktualizację.

Decyzją z dnia 19 lutego 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. uwzględniło w całości wniosek ustalając, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerach ewidencyjnych (...) była nieuzasadniona.

Powyższa decyzja została w całości zaskarżona sprzeciwem Skarbu Państwa-Starosty (...) Wschodniego z dnia 6 marca 2018 r. W treści sprzeciwu podniesiono, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zostało dokonane z zachowaniem wymogów formalnych. Ponadto, pozwany wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 12 czerwca 2018 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, zgłaszając ewentualne żądanie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za działki (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Ponadto, powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach połączył sprawę I C 292/18 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 276/18.

Wyrokiem z dnia 30 października 2018r. Sąd Rejonowy w Pabianicach ustalił, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w miejscowości R.,

oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) obręb R., dokonane w wypowiedzeniu z dnia 17 listopada 2017r. znak (...). (...). (...).2017.ŁS, skierowanym do użytkownika wieczystego (...) Spółki Akcyjnej w P., było nieuzasadnione.

Sąd I instancji zasądził od Skarbu Państwa – Starosty (...) Wschodniego na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w P. kwotę 2258 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nadto Sąd I instancji ustalił, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej miejscowości R., oznaczanej w ewidencji gruntów, jako działki nr (...) obręb 13 S., dokonane w wypowiedzeniu z dnia 17 listopada 2017r. znak (...). (...). (...).2017.ŁS, skierowanym do użytkownika wieczystego (...) Spółki Akcyjnej w P., jest nieuzasadnione.

Sąd I instancji zasądził od Skarbu Państwa – Starosty (...) Wschodniego na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w P. kwotę 2069 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia złożył pozwany.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu:

1.obrazę przepisów postępowania – art. 229 i art. 230 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego strony powodowej, zmierzającego do wykazania, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest uzasadniona w kwocie niższej niż wynikało to z operatu szacunkowego, w sytuacji, gdy strona powodowa kwestionowała przede wszystkim skuteczność formalną dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a co do wysokości nowo ustalonej opłaty twierdziła jedynie, że powinna zostać ustalona w wysokości niższej niż w dokonanym wypowiedzeniu, co czyniło zasadnym przeprowadzenie dowodu zgodnie z wnioskiem strony złożonym na tę okoliczność,

2.obrazę przepisów prawa materialnego – art. 77 ust.1 w zw. z 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wypowiedzenie dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonane przez Starostę (...) Wschodniego, dotyczące działek gruntowych nr egid. 391/1 i 391/2 oraz działek gruntowych nr egid. 765 i 229/1, a które to wypowiedzenia w jednym oświadczeniu nie obejmują jednej nieruchomości są nieskuteczne, podczas gdy przepisy prawa nie nakazują składać oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej w formie odrębnych dokumentów dla każdej z nieruchomości, jak również nie zakazują dokonywania wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do poszczególnych działek gruntowych – pod warunkiem, że składają się one na jedną nieruchomość.

III. w konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Pabianicach;

IV na zasadzie art. 386 § 1 pkt 4 k.p.c., art. 380 k.p.c., art. 382 k.p.c. skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, dla ustalenia, jaka jest wartość nieruchomości gruntowej położonej w R. w obrębie 13, obejmującej działki gruntowe nr rewid. 765 i 229/1 i nieruchomości gruntowej położonej w R. w obrębie 13 obejmującej działki (...), których użytkownikiem wieczystym jest powód.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające. Ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie znajduje żadnego uzasadnienia zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie strona pozwana – Skarb Państwa Starosta (...) Wschodni reprezentowany był przez fachowego pełnomocnika.

Stosownie do art. 78 ust. 3 zda. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. ( tj. Dz.U. Z 2016 poz. 2147 ze zm.) ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej spoczywa na właściwym organie. Z uwagi na to, że użytkownik wieczysty zakwestionował wartość nieruchomości, to na właścicielu nieruchomości spoczywał tym samym ciężar wykazania zasadności podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nic nie stało na przeszkodzie, by strona pozwana na etapie postępowania przed Sądem I instancji wykorzystwała środek dowodowy w postaci wniosku o przeprowadzeni dowodu z opinii biegłego.

To nie na powodzie spoczywał ciężar dowodowy tym zakresie. Jakkolwiek strona powodowa zgłosiła tego rodzaju wniosek dowodowy, to jednak na rozprawie w dniu 30 października 2018r. Sąd I instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, jako niezgodny z kierunkiem dowodzenia określonym w art. 78 ust. 3 zdanie 2 u.g.n., a tym samym - z perspektywy powoda - jako nieprzydatny dla rozpoznania sprawy (art. 227 k.p.c.). Po oddaleniu wniosku dowodowego strony powodowej Sąd I instancji zarządził 10 minut przerwy. Na rozprawie był obecny profesjonalny pełnomocnik powoda, który po oddaleniu wniosku dowodowego strony powodowej i po przerwie zarządzonej przez Sąd I instancji nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych.

Tym samym zgodzić należy się z Sądem I instancji, że strona pozwana nie wykazała zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. pominął wniosek dowodowy zgłoszony w apelacji o dopuszczenie dowodu z opinii z zakresu wyceny nieruchomości, jako wniosek spóźniony, bowiem nic nie stało na przeszkodzie by tego rodzaju wniosek został złożony przez Sądem I instancji.

W tym stanie rzeczy brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że Sąd I instancji naruszył art. 229 k.p.c., czy też 230 k.p.c..

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 77 ust.1 w zw. z art. 78 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z powołanym przez Sąd I instancji art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami gruntowymi są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Nieruchomość zatem stanowi fragment powierzchni ziemskiej (gruntu), który został uregulowany w jednej księdze wieczystej.

Jednocześnie, nie stanowi nieruchomości wydzielona geodezyjnie działka ewidencyjna.

Rację ma Sąd I instancji, że w użytkowanie wieczyste oddaje się całą nieruchomość, a uiszczana przez użytkownika wieczystego opłata roczna jest obliczana na podstawie wartości całej nieruchomości. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest to, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu powinna zostać dokonana jednocześnie i powinna opierać się na tym samym operacie szacunkowym określającym wartość całej nieruchomości.

Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie, Skarb Państwa jest właścicielem, a PKN (...) użytkownikiem wieczystym dwóch nieruchomości: uregulowanej w księdze wieczystej (...) - składającej się z działki nr (...), oraz objętej księgą wieczystą (...) - składającej się z działek nr (...). Tym samym, chcąc wypowiedzieć opłatę roczną za użytkowanie wieczyste Skarb Państwa powinien był to uczynić odrębnie względem dwóch nieruchomości uregulowanych w powyższych księgach wieczystych. Skarb Państwa miał obiektywną możliwość dokonania wypowiedzenia właśnie w powyższy sposób, ponieważ przedłożony mu przed aktualizacją operat szacunkowy

został sporządzony prawidłowo, tj. zawierał wskazanie wartości całych nieruchomości, a nie poszczególnych działek. Tymczasem pozwany złożył dwa oświadczenia o wypowiedzeniu, które odnosiły się wyłącznie do działek: wypowiedzenie nr (...). (...). (...).2017.ŁS dotyczące działek nr (...) (stanowiących część nieruchomości nr KW (...)) oraz wypowiedzenie nr (...). (...). (...).2017.ŁS dotyczące działek (...) (KW (...)) i 229/1 (stanowiącą część nieruchomości nr KW (...)).

Jak wynika z materiału dowodowego wypowiedzenie nr (...). (...). (...).2017.ŁS dotyczyło części nieruchomości, a zatem nie mogło być skuteczne. Natomiast wypowiedzenie nr (...). (...). (...).2017.ŁS obejmowało zarówno część nieruchomości (...), jak i działkę tworzącą nieruchomość (...); dokonane w powyższy sposób, niejako "zbiorcze" wypowiedzenie również nie mogło odnieść zamierzonego skutku, albowiem naruszało zasadę ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste tylko, co do jednej nieruchomości (por. art. 72 ust. 1 ug.n.), zaś w odniesieniu do działki (...) - dotyczyło części nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nieprawidłowe było oznaczenie przez pozwanego nieruchomości objętej wypowiedzeniem tylko numerem działki bez wskazania numeru ksiąg wieczystej. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowi konstrukcyjną całość. ( vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013r. III CZP 24/13 – OSNC 2013 Nr 12 poz.138).

W ocenie Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie nie zachodziła sytuacja, w której strona pozwana mogłaby wywodzić skuteczność złożenia oświadczeń o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odrębnych oświadczeniach, odnoszących się do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o odmiennym gospodarczo-funkcyjnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu ( vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2016r. IV CSK 731/15).

Nie było żadnej podstawy do objęcia jednym wypowiedzeniem wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystej, co do działek (...) i działki (...), w sytuacji, gdy działki te uregulowane były w różnych księgach, działki te nie sąsiadują ze sobą ( działka 765 usytuowana jest po stronie wschodniej ulicy (...), a działka 229/1 po zachodniej stronie tej ulicy ( wyrys z mapy ewidencyjnej - załącznik 5b. operatu załączonego do akt sprawy). Działki te w żadnym razie nie stanowią zorganizowanej części nieruchomości gruntowej.

Natomiast wypowiedzenie obejmujące działki (...) nie obejmowała działki (...), w sytuacji, gdy te trzy działki tworzą jedną nieruchomość ( prowadzona jest dla nich jedna księga wieczysta) i stanowią zorganizowaną całość.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust.5 i § 10 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U. z 2018r. poz.265).